

**Schriftenreihe**  
des Hauptverbandes der landwirtschaftlichen  
Buchstellen und Sachverständigen e.V.

**HLBS**

**SONDERREIHE**  
Beispiele der agraren Taxation

**HEFT B 94**

Klaus-Dieter Stock  
Andreas Gorn

**Zugewinn bei Pachtbetrieb**



VERLAG PFLUG UND FEDER GMBH

Heft B 94  
Zugewinn bei Pachtbetrieb

Sachverständigen-Gutachten

## **Zugewinn bei Pachtbetrieb**

Klaus-Dieter Stock Dipl.-Ing.agr.

Andreas Gorn Dipl.-Ing.agr.



VERLAG PFLUG UND FEDER GMBH

ISBN 3-89187-379-4

Alle Rechte vorbehalten!

Zu beziehen durch:

Verlag Pflug und Feder GmbH · Kölnstraße 202 · 53757 Sankt Augustin

Telefon (0 22 41) 20 40 85 · Telefax (0 22 41) 2 70 14

eMail: [verlag@hlbs.de](mailto:verlag@hlbs.de) · Internet: <http://www.hlbs.de>

10 - 1999

## **Vorwort**

In der Reihe "Beispiele der agraren Taxation" werden Gutachten von landwirtschaftlichen Sachverständigen veröffentlicht. Es sind Gutachten, die neue Methoden aufzeigen, bewährte Methoden vertiefen oder aus einem anderen fachlichen Grund Interesse verdienen.

Sie stellen Möglichkeiten dar, Taxationsaufgaben und andere Sachfragen zu lösen. In diesem Sinne sind sie Beispiele. Andere Möglichkeiten sind wohl in jedem Falle denkbar und auch begründbar. Durch Veröffentlichung eines Beispiels wird keiner Lösungsmöglichkeit der Vorzug gegeben. Vielmehr ist es die Aufgabe der Veröffentlichungsreihe, zur Gegenüberstellung unterschiedlicher Ansichten anzuregen und so zur Klärung der meist schwierigen Taxationsprobleme beizutragen.

Wenn ein Gutachten mehrere Fragestellungen behandelt, so wird nur der für die Veröffentlichung entscheidende Teil abgedruckt. Aufzählungen von Unterlagen, die zur Gutachtenerarbeitung verwendet wurden, und andere Gutachtenformalien bleiben hier unberücksichtigt. Personen- und Ortsnamen werden nicht wiedergegeben.

Sankt Augustin, im Oktober 1999

Der Herausgeber

	<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Erläuterungen zum Sachverhalt und Aufgabenstellung</b>	<b>11</b>
<b>2.</b>	<b>Bewertungsmethodische Grundlagen</b>	<b>13</b>
2.1	Allgemeines	13
2.2	Die Behandlung eines Pachtbetriebes im Rahmen der Zugewinnberechnung	13
2.3	Ertragswert eines landwirtschaftlichen Pachtbetriebes	14
2.3.1	Reinertrag und Ertragswert	14
2.3.2	Methodische Vorgehensweise	16
2.3.3	Kapitalisierung	18
2.3.4	Abgrenzung des hofesfreien Vermögen vom Hofesvermögen	19
2.4	Ertragswert für Gebäude	19
<b>3.</b>	<b>Betriebsbeschreibung zum Zeitpunkt der Beendigung der Zugewinnsgemeinschaft</b>	<b>20</b>
<b>4.</b>	<b>Analyse der Betriebsergebnisse</b>	<b>27</b>
4.1	Buchführung	27
4.2	Ermittlung der Deckungsbeiträge Ackerbau	27
4.3	Ermittlung der Deckungsbeiträge Viehhaltung	28
4.4	Vergleich der Betriebsergebnisse mit den Ergebnissen der Vergleichsbetriebe	29
<b>5.</b>	<b>Kalkulation des Betriebsergebnisses</b>	<b>35</b>
5.1	Datengrundlagen	35
5.2	Ermittlung der Deckungsbeiträge Bodenproduktion	36
5.3	Deckungsbeiträge Viehhaltung	48
5.4	Ableitung des kalkulierten Gesamt-Deckungsbeitrages	49
5.5	Kalkulation der Festkosten	50
5.6	Ableitung des Reinertrages und des Ertragswertes	51
<b>6.</b>	<b>Mehr- u. Minderwerte an Inventar und durch Pächter- investitionen in den Gebäuden</b>	<b>54</b>
6.1	Allgemeines	54
6.2	Ermittlung der Mehrwerte von Inventareigentum des Verpächters	54
6.3	Ermittlung der Mehrwerte an Gebäuden durch Investitionen des Pächters	57
<b>7.</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>66</b>
	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>67</b>

# GUTACHTEN

in Sachen

B. ./ B.

zur Ermittlung des Zugewinns

Klägerin:

Frau K. M. B.

B.15

11111 E.

vertreten durch:

Rechtsanwälte

H. Z. u. P. C.

B.....str. 26

11112 F.

(Auftraggeber)

Beklagter:

Herr H. P. B.

B.15

11111 E.

vertreten durch:

Rechtsanwalt

Dr. H. A. F.

C..... W..... Str. 31

22222 K.

Auftrag der Rechtsanwälte H. Z. u. P. C., als Rechtsvertreter von Frau K. B.,  
vom 09.06.1999

Aufgrund des vor der Landwirtschaftskammer Rheinland in Bonn geleisteten Sachverständigenbeschlusses erstatte ich nachstehendes Gutachten.

## **1. Erläuterungen zum Sachverhalt und Aufgabenstellung**

Am 14. Mai 1982 hat der selbständige Landwirt H. P. B. Frau K. B. geb. W. geheiratet. Da keine anderen Regelungen vereinbart wurden, lebten die Eheleute gemäß § 1363 BGB ab diesem Zeitpunkt im gesetzlichen Ehestand der Zugewinngemeinschaft.

Am 17. Mai 1985 wurde ein Betriebsüberlassungsvertrag zwischen den Eheleuten K. B. und C. B. geb. S. und ihrem Sohn H. P. B. geschlossen. Mit einer Laufzeit von 12 Jahren und Beginn am 01.07.1985 überließen die Eltern ihren landwirtschaftlichen Betrieb in Größe von 50,4770 ha LN und 1,5000 ha FN, somit insgesamt 51,9770 ha.

Das landwirtschaftliche tote Inventar und die vorhandenen Mengen und Werte an Vorräten und Feldbestellungen wurden ebenfalls zur Nutzung überlassen. Das Verfügungsrecht am toten Inventar wurde gemäß § 588 BGB übertragen.

Hinsichtlich der Werte bezüglich des überlassenen Inventars wurde vereinbart, die Überlassung zu den Buchwerten aus der Bilanz des elterlichen Betriebes des Pächters zum 30.06.1985 (das entspricht den Werten der Eröffnungsbilanz des Pachtbetriebes zum 01.07.1985) erfolgt. Diese Werte beliefen sich zum 01.07.1985 für Maschinen und Geräte in Höhe von 15.547,00 DM, für Vorräte in Höhe von 11.167,00 DM und für Vieh in Höhe von 11.475,00 DM. Der Sohn Hans Peter ist verpflichtet das Inventar im gleichen Bestand und Zustand zu erhalten wie er es übernommen hat und bei Pachtende im gleichen Wert zurückzugewähren.

Die überlassenen Gebäude verbleiben im Eigentum der Eheleute K. B..

Die Überlassung des landwirtschaftlichen Betriebes erfolgte gegen Zahlung eines monatlichen Betrages in Höhe von 900,00 DM.

Am 18. März 1993 wurde Antrag auf Scheidung der Ehe gestellt. Mit diesem Stichtag ist die bis dahin geführte Zugewinnngemeinschaft als beendet zu betrachten. Dieses Datum gilt im Hinblick auf die Zugewinnermittlung als Stichtag für die Ermittlung des "Endvermögens".

Bezugnehmend auf den Beschluß des Oberlandesgerichtes Z. vom 16. Dezember 1998 beauftragten die Rechtsanwälte H. Z. u. P. C. mit Schreiben vom 09. Juni 1999 im Auftrag ihrer Mandantin K. W., B.15, in 11111 E. den Unterzeichner, ein Gutachten zur Ermittlung des Wertes, der sich aus dem Pachtrecht am landwirtschaftlichen Betrieb und aus dem während der Bewirtschaftung des Betriebes geschaffenen Mehrwerten an totem und lebendem Inventar sowie aus Investitionen in den Gebäuden ergibt, zu erstellen. Diese Ermittlungen sollen der Feststellung des erzielten Zugewinns dienen.

Zur Erstellung des Gutachtens hat der Unterzeichner einen Erörterungstermin mit Frau K. W. am 01. Juli 1999 in seinem Büro durchgeführt. Im Erörterungstermin hat der Unterzeichner die für die Gutachtenerstellung notwendigen Daten aufgenommen.

Folgende Unterlagen wurden dem Unterzeichner für die Erstellung des Gutachtens zu Verfügung gestellt bzw. von ihm beschafft und verwendet:

- die steuerlichen Jahresabschlüsse des Betriebes B. für die Wirtschaftsjahre 1985/86 bis 1992/93
- Unterlagen zur Familienrechtssache B. ./ B. aus der Akte der Rechtsanwälte H. Z. und P. C.
- Betriebsergebnisse buchführender Betriebe der Landwirtschaftskammer Rheinland für die Wirtschaftsjahre 1985/86 bis 1992/93
- Auswertung der Schlagkartei für Getreide und Zuckerrüben der Landschaftskammer Rheinland, Arbeitskreise für Betriebsführung Köln-Aachener-Bucht für die Ernten 1991 bis 1993
- Mengen und Preise von Gemüse bei den nordrheinischen Absatzeinrichtungen, Provinzialverband Rheinischer Obst-/Gemüsebauer, Erntejahre 1991/93

Auf das eingangs im Gutachten beigefügte Literaturverzeichnis wird verwiesen.

Die Berechnungen erfolgen teilweise mit einem Tabellenkalkulationsprogramm, ohne Auf- und Abrundungen mit mehreren Stellen hinter dem Komma, so daß sich bei ausgewiesenen Werten mit begrenzten Stellen hinter Komma, geringfügige Differenzen ergeben können. Mit der Ausweisung von Werten hinter dem Komma soll auch keine Genauigkeit vorgegeben werden, die in Schätzungen nicht enthalten sein kann.

## **2. Bewertungsmethodische Grundlagen**

### **2.1 Allgemeines**

Zur Feststellung des vermögensmäßigen Zugewinns, der im Verlauf der Ehe entstanden ist, ist der Wert des Anfangsvermögens sowie des Endvermögens zu ermitteln.

Für die Ermittlung des Anfangsvermögens ist der Tag der Eheschließung, zur Ermittlung des Endvermögens, i.d.R. der Tag, an dem einer der Ehepartner den Antrag auf Ehescheidung gestellt hat, maßgeblich.

Der Zugewinn wird für jeden Partner getrennt ermittelt. Nach § 1173 BGB ist der Zugewinn der Betrag, um den das Endvermögen das Anfangsvermögen eines Ehegatten übersteigt.

Hat ein Ehegatte einen höheren Zugewinn erzielt als der andere, so kommt es zum Ausgleich des Zugewinns. Dem Partner, der einen geringeren Zugewinn erzielt hat, steht dann die Hälfte des Überschusses in Geld zu.

Bei der Ermittlung des Zugewinns kann es nicht zu einem negativen Ergebnis, somit zu einem negativem Zugewinn kommen. Falls sich eine negative Differenz ergibt, so ist der Zugewinn mit Null anzusetzen.

### **2.2 Die Behandlung eines Pachtbetriebes im Rahmen der Zugewinnberechnung**

Landwirtschaftliche Betriebe sind im Rahmen der Bewertung beim Zugewinnausgleich nach §1376 Abs. 4 BGB mit dem Ertragswert zu bewerten, sofern der Betrieb zum Anfangs- und Endvermögen gehört und Eigentümer eines der beiden Ehepartner ist.

Bei einem reinen Pachtbetrieb sind die Voraussetzungen lt. § 1376 Abs. 4 BGB, der die Wiederaufnahme bzw. Weiterführung des Betriebes durch den Eigentümer bzw. dessen Nachkommen voraussetzt, nicht gegeben. Weiterhin ist der Grund und Boden des landwirtschaftlichen Betriebes nicht zum Ehegattenvermögen des Pächters zuzurechnen. Aufgrund dessen ist eine Bewertung des Betriebes mittels des Ertragswertverfahrens gemäß § 1376 BGB nicht sachgerecht.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Piltz, 1999, S. 162

Es muß jedoch zu einer Berücksichtigung des Pachtbetriebes im Rahmen der Ermittlung des Zugewinnes kommen, da der Pachtbetrieb nachhaltig bis zum Pachtende bewirtschaftet werden kann und die Möglichkeit einer Einkommenserzielung einen Vermögenswertcharakter darstellt.

Da ausschließlich eine Kapitalisierung des im Betrieb erwirtschaftbaren Ertrages in Betracht kommt, ist die Entscheidung, ob der Betrieb nach dem Verkehrswert oder nach dem Ertragswert bewertet wird, nicht zu treffen, denn der Ertragswert des Pachtbetriebes ist gleichzeitig sein Verkehrswert.

Im Rahmen der Zugewinnermittlung ist zu berücksichtigen, daß gemäß § 589 BGB das Pachtverhältnis an sich nicht übertragbar ist. Der Pächter sein Pachtrecht somit nicht veräußern kann. Nach Auffassung des BGH ist jedoch die Voraussetzung für die Einbeziehung von Vermögen in den Zugewinnausgleich nicht dessen Übertragbarkeit oder Vererbbarkeit, sondern lediglich die Tatsache, daß es unter Lebenden einen wirtschaftlichen Wert darstellt, auch wenn die Nutzung auf den Pächter selbst beschränkt ist. Somit stellt der Ertragswert eines Pachtbetriebes den ausgleichspflichtigen Vermögenswert im Zugewinn dar.<sup>2</sup>

### **2.3 Ertragswert eines landwirtschaftlichen Pachtbetriebes**

#### **2.3.1 Reinertrag und Ertragswert**

Für die Ermittlung des Reinertrages eines Pachtbetriebes gelten die allgemeinen Vorschriften, die auch für selbstbewirtschaftete landwirtschaftliche Betriebe ihre Gültigkeit besitzen. Die Pacht ist jedoch als Verzinsung des Bodenkapitals anzusehen, die im Falle einer Verpachtung dem Verpächter zusteht. Dem Pächter steht demnach der "Verzinsungsertrag" (Reinertrag) vom pächtereigenen Kapital zu.

Der Reinertrag errechnet sich aus einer Gegenüberstellung der Erträge und des Aufwandes des landwirtschaftlichen Betriebes während eines Wirtschaftsjahres, ohne die Berücksichtigung von Zins- und Pachtaufwendungen, d.h., es wird von der Fiktion des schuldenfreien und ausschließlich mit Eigentumsflächen bewirtschafteten Betriebes ausgegangen.

Der Reinertrag ist der Erfolgsanteil des im Betrieb eingesetzten Kapitals (Grund und Boden, Gebäude, Vieh und Vorräte sowie aller Betriebseinrichtungen, Maschinen und Geräte). Dementsprechend umfaßt der Ertragswert eines landwirtschaftlichen Betriebes, der sich aus der Kapitalisierung des Reinertrages ergibt, ebenfalls die Werte aller im Betrieb befindlichen Wirtschaftsgüter.

---

<sup>2</sup> Piltz, 1999, S. 167

Die Analyse des Betriebserfolges hat gem. § 2049 Abs. 2 BGB bei Beachtung folgender Kriterien zu erfolgen:

- Nach der wirtschaftlichen Bestimmung  
Es sind die im Betrieb vorgefundenen Kultur- und Nutzflächenverhältnisse sowie die Gebäudekapazitäten einzuhalten. Sie können nicht willkürlich abgeändert werden sondern nur dann, wenn sie nicht einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen.
- Nach der bisherigen Bestimmung  
Im Wege der Reinertragsermittlung ist keine Optimierung der Nutzung der Flächen und Gebäude (Betriebskapazitäten) vorzunehmen. Grobe Fehler in der bisherigen Nutzung sind aber zu korrigieren, wenn durch sie gegen das Gebot einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsweise verstoßen wird.
- Nach ordnungsgemäßer Wirtschaftsweise  
Schlechte Bewirtschaftung sowie überdurchschnittlich gute Ergebnisse dürfen sich nicht auswirken, da es sich nicht um die Bewertung der Qualitäten des Betriebsleiters handelt, sondern um die natürliche Ertragsfähigkeit des Landgutes.
- Nach der Nachhaltigkeit  
Bei der Ermittlung des Reinertrages sind konjunkturabhängige Ertragsspitzen und Nachteile aus ungewöhnlichen Risiken auszuschalten und zu neutralisieren.

Die Abgrenzung des Reinertrages ist betriebsindividuell hinsichtlich der Ausstattung mit Gebäuden und Grund und Boden und der sich daraus ergebenden Betriebsorganisation vorzunehmen, das bedeutet auch, daß es nicht um den durchschnittlichen Reinertrag der landwirtschaftlichen Betriebe eines Wirtschaftsgebietes oder einer Gegend bzw. Betriebsgruppe geht, sondern um den betriebsindividuellen Reinertrag des zu bewertenden Betriebes. Dabei ist zu überprüfen, ob die Bewirtschaftung der ordnungsgemäßen, ortsüblichen Bewirtschaftung unter Nutzung der vorhandenen Betriebskapazitäten erfolgt.

Insoweit ergibt sich der zu ermittelnde Reinertrag, wenn die durchschnittlichen Ertrags- und Aufwandsdaten von Vergleichsbetrieben bzw. vergleichbarer Betriebe des Wirtschaftsgebietes im Hinblick auf die Flächen- und Gebäudeausstattung und der vom Betriebsleiter bisher vorgesehenen Betriebsorganisation für den zu bewertenden Betrieb in Ansatz gebracht werden.

### **2.3.2 Methodische Vorgehensweise**

Die Ermittlung des Reinertrages erfolgt unter Anwendung der Deckungsbeitragsmethode in modifizierter Form. Hierbei wird als Deckungsbeitrag (DB) der Betrag bezeichnet, den die Betriebszweige des Ackerbaues und der Viehhaltung sowie der sonstigen Produktionszweige zur Abdeckung der festen Kosten des Betriebes einerseits und der Einkommens- und Gewinndeckung andererseits aus der Bewirtschaftung des Betriebes beitragen.

Für die Ermittlung der betriebswirtschaftlichen Daten werden, soweit vorhanden, die Buchführungsergebnisse aus drei oder mehreren Wirtschaftsjahren vor dem Bewertungsstichtag zugrunde gelegt, wobei eine Überprüfung der Ordnungsmäßigkeit der Wirtschaftsweise im Vergleich zu den Betrieben der gleichen Größen- und Betriebsorganisationsklasse des Wirtschaftsgebietes in dem der Betrieb liegt, erfolgt.

#### **- Ermittlung der Deckungsbeiträge (DB)**

Der Deckungsbeitrag (DB) ermittelt sich aus der Marktleistung der Produktionseinheiten abzüglich der veränderlichen (variablen) Spezialkosten, also denjenigen Kosten, die durch die Produktion unmittelbar veranlaßt werden und bei Einstellung der Produktion entfallen.

Bei der Ermittlung der DB des Betriebes wird mit allen Erzeugnissen so verfahren, als wenn sie eine Marktleistung erbringen, also verkauft würden. Dies gilt auch, wenn innerbetrieblicher Verbrauch vorliegt, wenn beispielsweise das erzeugte Getreide im Betrieb verfüttert wird.

Selbstverständlich bedingt diese Vorgehensweise, daß andererseits alle innerbetrieblich verbrauchten Produkte denjenigen Produktionsverfahren, in denen sie verbraucht werden, als "variable Kosten" in Höhe des bei dem Produktionsverfahren angesetzten Erlös zugerechnet werden.

Diese Vorgehensweise hat den Vorteil, daß Erträge und Kosten jeweils im Rahmen derjenigen Produktionsverfahren erfaßt werden können, denen sie unmittelbar zuzurechnen sind.

Die Addition der Deckungsbeiträge der einzelnen Produktionsverfahren ergibt nach Abzug der variablen Kosten derjenigen Produktionseinheiten, die keine Marktleistung erbringen (Futterbau), den Gesamtdeckungsbeitrag des Betriebes; zu diesem gehören auch die sonstigen Leistungen des Betriebes. Hierbei handelt es sich überwiegend um Einnahmen aus überbetrieblichem Maschineneinsatz, staatlichen Zuwendungen, dem Mehrwertsteuerüberschuß sowie sonstigen Leistungen, die der Betrieb dem Betriebsleiter erbringt, sowie dem Mietwert der eigengenutzten Wohnung.

#### **- Ermittlung von Roheinkommen, Gewinn und Reinertrag**

Vom Gesamtdeckungsbeitrag verbleibt nach Abzug der festen Kosten (also denjenigen Kosten, die durch die Bereithaltung der Betriebskapazitäten entstehen und die unveränderlich und unabhängig von der Betriebsgröße sind) das Roheinkommen.

Der Gewinn des Betriebes ergibt sich, wenn vom Roheinkommen der Zinsanspruch für Fremdkapital sowie die Pachtzahlungen in Abzug gebracht werden.

Zur Ermittlung des Reinertrages ist von dem so ermittelten Gewinn der Lohnanspruch des Betriebsleiters und seiner im Betrieb mitarbeitenden, nicht entlohnten Familienangehörigen abzuziehen.

In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, daß der Lohnanspruch eine kalkulatorische Größe darstellt. Die Höhe des Lohnansatzes bzw. des Lohnanspruches für die im Betrieb mitarbeitenden, nicht entlohnten Familienangehörigen wird von den Angaben für die Vergleichsbetriebe abgeleitet. Dieser orientiert sich an den im Rahmen des Agrarberichtes veröffentlichten Daten. Entsprechend der Abweichungen bei Betriebsgröße und Intensität der Bewirtschaftung sind Anpassungen vorzunehmen. Für diese Anpassungen ist eine betriebsindividuelle Arbeitszeitbilanz zu erstellen, in der Arbeitszeitbedarf und zur Verfügung stehende Arbeitszeit gegenübergestellt werden.

Der Reinertrag ist die Verzinsung des im Betrieb eingesetzten Kapitals; dabei wird von der Fiktion des schulden- und pachtfrei gedachten Betriebes ausgegangen. Pachten und Zinsen für Fremdkapital verringern den dem Pächter des Betriebes verbleibenden Reinertragsanteil, weil sie die Verzinsung des Fremdvermögens darstellen. Bei der Reinertragsermittlung wird ausschließlich auf das zum Betrieb gehörende bzw. im Betrieb benötigte Vermögen (Hofesvermögen) abgestellt.

### 2.3.3 Kapitalisierung

Der ermittelte Reinertrag ist zum Wert des Pachtverhältnisses zu kapitalisieren.

Bei landwirtschaftlichen Betrieben wird hierfür üblicherweise der für Nordrhein-Westfalen landesrechtliche Multiplikator von 25, das entspricht einem Zinssatz von 4,00%, angewendet und u.U. dem begrenzten Zeitraum der noch verbleibenden Pachtdauer angeglichen. Diese Vorgehensweise ist bei Pachtbetrieben nicht sachgerecht, da dieser Multiplikator, gemessen an betriebswirtschaftlichen Maßstäben, zu hoch ist.<sup>3</sup>

Bei landwirtschaftlichen Betrieben, die im Eigentum bewirtschaftet werden, sind diese Multiplikatoren damit zu rechtfertigen, daß lediglich eine akzeptable Grundlage zur Bemessung für Ansprüche weicher Erben oder anderer Beteiligter zu ermitteln ist und nicht der "wahre Wert" gesucht wird. Lediglich diese Betrachtungsweise erlaubt es Multiplikatoren zwischen 17 und 25 zu verwenden.<sup>4</sup>

Für Pachtbetriebe hingegen ist es sachgerecht, die Vorgehensweise bei der Kapitalisierung anzuwenden, wie sie auch bei gewerblichen Unternehmen vorgenommen wird. Dabei ist von einem landesüblichen Zinssatz auszugehen, der im Sinne eines Basiszinssatzes um einen Inflationsabschlag und einen Risikoabschlag zu vermindern ist.

Ein auf diese Weise abgeleiteter Zinssatz ist nicht, wie bei landwirtschaftlichen Betrieben zwischen 4,00% und 5,56%, sondern zwischen 7,00% bis 12,00% einzuordnen; dies entspricht Multiplikatoren zwischen 8,3 und 14,3.<sup>5</sup>

Bezüglich der Berücksichtigung des Risikos für den Pächter ist zu berücksichtigen, in welchem Verhältnis dieser zum Verpächter steht. Das mit der Pacht des Betriebes, gerade auch im Hinblick auf eine Verlängerung des Pachtvertrages, verbundene Risiko ist bei Pacht unter Familienmitgliedern als erheblich geringer einzustufen als bei einer Pacht unter Fremden. Dieser Umstand ist bei der Ableitung des Zinssatzes zur Kapitalisierung von großer Bedeutung und darf nicht unberücksichtigt bleiben.

---

<sup>3</sup> Piltz, 1999, S. 164

<sup>4</sup> Piltz, 1999, S. 164

<sup>5</sup> Piltz, 1999, S. 165

### 2.3.4 Abgrenzung des hofesfreien Vermögen vom Hofesvermögen

Mit dem nach den zuvor skizzierten Kriterien ermittelten Ertragswert ist ausschließlich das für die Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Betriebes erforderliche Vermögen zu bewerten. Der Teil des Vermögens, der nicht für die Bewirtschaftung des Betriebes benötigt wird (hofesfreies Vermögen, vermögensmäßiger Hyperbesatz), ist mit dem Verkehrswert zu bewerten.

Zum Hofesvermögen eines Eigentumsbetriebes zählt der Grund und Boden einschließlich dem aufstehenden Aufwuchs, der Gebäude und der baulichen Anlagen, Bodenverbesserungen, Dauerkulturen sowie das mobile Inventar wie Maschinen und Geräte, Vieh und alle vorhandenen Vorräte. Bei einem Pachtbetrieb beschränkt sich das "Hofesvermögen" auf das "pächtereigene" Vermögen.

Dem hofesfreien Vermögen sind die auszusondernden Wirtschaftsgüter wie z.B. Bauland oder sonstige, dem landwirtschaftlichen Betrieb nicht dienende Vermögensgegenstände zuzurechnen.

Im vorliegenden Fall konnte hofesfreies Vermögen nicht festgestellt werden; alle Wirtschaftsgüter des Betriebes sind dem Hofesvermögen zuzurechnen und mit diesem zu bewerten.

### 2.4 Ertragswert für Gebäude

Für die Wertermittlung ist neben dem Sachwert auch der Ertragswert des Gebäudes von Bedeutung (obwohl es sich bei dem zu bewertenden Gebäude nicht um eine Immobilie handelt, bei der die Erzielung von Erträgen im Vordergrund steht).

Die Ermittlung des Ertragswertes erfolgt unter Berücksichtigung der Vorschriften der Wertermittlungsverordnung<sup>6</sup> sowie der Wertermittlungsrichtlinien.<sup>7</sup>

Hiernach ist zunächst die Jahresrohmiete bzw. der Rohertrag aus der Vermietung des jeweiligen Gebäudes zu ermitteln. Im vorliegenden Fall werden für die Rohertragsermittlung die tatsächlich bzw. ortsüblich erzielbaren Mieteinnahmen, zugrunde gelegt.

---

<sup>6</sup> Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 6.12.1988

<sup>7</sup> Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 1996 (WertR))

Vom Rohertrag sind die Bewirtschaftungskosten in Abzug zu bringen. Da weitere Aufzeichnungen dem Unterzeichner nicht zur Verfügung gestellt werden konnten, erfolgt der Ansatz der Bewirtschaftungskosten in pauschaler Form in Anlehnung an die Wertermittlungsrichtlinien.

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus:

1. den Verwaltungskosten,
2. den Betriebskosten,  
Betriebskosten werden nur soweit in Abzug gebracht, als sie nicht auf die Mieter umlagefähig sind (Versicherungen, Grundsteuer etc.),
3. den Instandhaltungskosten in Anlehnung an die Wertermittlungsrichtlinien,
4. dem Mietausfallwagnis.

Soweit diese Kosten der Höhe nach bekannt sind, erfolgt ihr Ansatz entsprechend der tatsächlichen Höhe; sonst werden die Kosten in Anlehnung an die Vergleichszahlen bzw. die WertR geschätzt.

Nach Abzug der Bewirtschaftungskosten von der Jahresrohmieta verbleibt der Reinertrag des Gebäudes. Dieser ist mit dem auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes bezogenen Kapitalisator, dem ein dem Objekt entsprechender Zinssatz (Liegenschaftszins) zu Grunde zu legen ist, zum Ertragswert des Gebäudes zu kapitalisieren. Auf diese Weise ergibt sich der Wert des Gebäudes nach dem Ertragswertverfahren.

### **3. Betriebsbeschreibung zum Zeitpunkt der Beendigung der Zugewinnngemeinschaft**

Da der landwirtschaftliche Betrieb erst im Verlauf der Ehe, somit nach Beginn der Zugewinnngemeinschaft, hinzugepachtet worden ist, wird der Ertragswert lediglich für den Zeitpunkt der Beendigung der Zugewinnngemeinschaft ermittelt. Somit erfolgt auch nur eine Beschreibung des Betriebes im Zustand im Jahr 1993. Die Beschreibung erfolgt auf der Grundlage der erhaltenen Unterlagen und Angaben.

#### **- Flächenausstattung**

Gemäß Überlassungsvertrag vom 17. Mai 1985, geschlossen zwischen den Eheleuten K. B. und C., geb. S. und ihrem Sohn H. P. B., beide Parteien B.15 in 11111 E., wird H. P. B. ein landwirtschaftlicher Betrieb in Größe von 50,477 ha LN und 1,5000 ha FN, somit einer Fläche von insgesamt 51,9770 ha überlassen.

Im Wirtschaftsjahr 1992/93, in das die Beendigung der Zugewinnsgemeinschaft fällt, wurde insgesamt eine landwirtschaftliche Nutzfläche von 36,5000 ha und eine Forstfläche von 1,5000 ha bewirtschaftet. Dies bedeutet, daß von den vertraglich überlassenen Flächen Teilflächen unterverpachtet worden sind.

Im Mittel der Wirtschaftsjahre 1990/91 bis 1992/93 wurden insgesamt 39,8333 ha LN und 1,5000 ha Forstflächen bewirtschaftet. Dabei ist die selbstbewirtschaftete landwirtschaftlich genutzte Fläche im Verlaufe dieses Zeitraums von 42,2500 ha auf 36,5000 ha zurückgegangen. Ein Teil der Flächen wurden an Kartoffel- und Gemüsebauer "unterverpachtet". Die Forstflächen waren mit 1,5000 ha konstant.

In der nachstehenden Tabelle ist die im Betrieb B. in den Wirtschaftsjahren 1990/91 bis 1992/93 bewirtschaftete Fläche dargestellt:

<b>Nutz- und Ackerflächenverhältnis</b>				
Wirtschaftsjahr:	1990/91	1991/92	1992/93	Mittel
Eigentumsfläche				
Pachtfläche				
Betriebsfläche (BF)				
nicht bewirtschaftet	2,2300	2,2300	2,2300	2,2300
Hof- u. Gebäudefläche	1,2500	1,2500	1,2500	1,2500
Forstflächen	1,5000	1,5000	1,5000	1,5000
<b>landw. Nutzfläche (LF)</b>	<b>42,2500</b>	<b>40,7500</b>	<b>36,5000</b>	<b>39,8333</b>
Wiese, Weide	5,5000	8,2500	8,2500	7,3333
Ackerland (AF)	36,7500	32,5000	28,2500	32,5000

Die landwirtschaftlichen Pachtflächen liegen z.T. in geringer Arrondierung in der Nähe zur Hofstelle, teilweise jedoch auch in größerer Entfernung. Es handelt sich zumeist um gut bewirtschaftbare, ebene Flächen mit gutem Zuschnitt. Vorherrschende Bodenarten sind milde Lehmböden mit einer guten natürlichen Ertragsfähigkeit.

#### **- Gebäudebestand**

Der Gebäudebestand des Betriebes besteht aus dem im Zeitraum der Ehe vom Betriebsleiter und dessen Ehefrau genutzten Wohnhaus sowie mehreren landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden, die vom Pächter in den Jahren 1988 bis 1993 zum Teil zu Wohngebäuden umgebaut worden sind.

Die landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude sind im wesentlichen mit Pferdeboxen zur Pensionspferdehaltung ausgestattet. Die Pferdeboxen wurden während der Pachtzeit, jedoch vor Beendigung der Zugewinnsgemeinschaft vom Pächter in den Gebäuden eingerichtet. Zum Ende der Zugewinnsgemeinschaft waren 30 Pferdeboxen auf dem Betrieb in Nutzung.

Neben dem ehelichen Wohnhaus und den Wirtschaftsgebäuden befinden sich eine Wohnung über dem Kuhstall, ein Wohnhaus (vermietet an Familie C.) und ein zu einer Malerwerkstatt umgebautes Gebäude im Gebäudebestand der Hofstelle des Betriebes B..

#### - Nutzflächenverhältnis

Zum angegebenen Bewertungsstichtag (Beendigung der Zugewinnngemeinschaft) wurde eine Gesamtfläche von rd. 36,5000 ha bewirtschaftet. Davon wurde eine Teilfläche von 8,2500 ha als Grünland genutzt, die verbleibenden 28,2500 ha als Ackerland.

Im Mittel der Wirtschaftsjahre 1990/91 bis 1992/93 wurden insgesamt 39,8333 ha bewirtschaftet. Davon wurden rd. 7,3333 ha als Grünland und 32,5000 ha als Ackerland genutzt.

Das Nutz- und Ackerflächenverhältnis stellt sich wie folgt dar:

<b>Nutz- und Ackerflächenverhältnis</b>				
Wirtschaftsjahr:	1990/91	1991/92	1992/93	Mittel
Eigentumsfläche				
Pachtfläche				
Betriebsfläche (BF)				
nicht bewirtschaftet	2,2300	2,2300	2,2300	2,2300
Hof- u. Gebäudefläche	1,2500	1,2500	1,2500	1,2500
Forstflächen	1,5000	1,5000	1,5000	1,5000
<b>landw. Nutzfläche (LF)</b>	<b>42,2500</b>	<b>40,7500</b>	<b>36,5000</b>	<b>39,8333</b>
Wiese, Weide	5,5000	8,2500	8,2500	7,3333
Ackerland (AF)	36,7500	32,5000	28,2500	32,5000
Getreide	26,2500	22,0000	18,7500	22,3333
W. -weizen	6,7500	5,2500	5,0000	5,6667
Wintergerste	6,7500	3,5000	1,7500	4,0000
Hafer	12,7500	13,2500	12,0000	12,6667
Kartoffeln	1,5000	1,0000	1,2500	1,2500
Zuckerrüben	5,5000	5,5000	5,5000	5,5000
Futterrüben	0,2500			0,0833
Weisskohl	3,2500	2,7500	2,7500	2,9167
Stillelegung		1,2500		0,4167

Das im Betrieb erzeugte Getreide mit Ausnahme des Hafers wurde an den Handel verkauft. Der im Betrieb erzeugte Hafer wurde zur Fütterung der Pensionspferde eingesetzt.

Die Kartoffeln und Zuckerrüben wurden ebenfalls vermarktet. Das im Betrieb angebaute Feldgemüse in Form von Weißkohl wird ca. zur Hälfte als Frischmarktware und zu je einem Viertel als Dauerware und als Einschnideware vermarktet.

### **- Viehhaltung**

Im Wirtschaftsjahr 1992/93 waren rd. 30 Boxen für Pensionspferde vermietet. Die Boxen verteilen sich auf mehrere Stallgebäude. In den einzelnen Gebäuden befinden sich jeweils rd. 5 bis 6 Boxen. Durch diese Aufteilung ergeben sich arbeitswirtschaftlich ungünstige Voraussetzungen.

Die Mieteinnahmen belaufen sich je Pensionspferd auf rd. 320,00 DM. Dieser Betrag beinhaltet neben der Bereitstellung der Box die Versorgung der Pferde mit Futter und Einstreu sowie die Erledigung der damit verbundenen Arbeiten.

### **- Arbeitserledigung**

Nahezu alle im Betrieb anfallenden Arbeiten werden mit eigener Mechanisierung erledigt. Lediglich die Aussaat und die Ernte der angebauten Kartoffeln und Zuckerrüben wird im Lohn erledigt.

Im Betrieb sind 4 Schlepper sowie Geräte zur Bodenbearbeitung, zur Getreideaussaat sowie zur Pflege (Düngung und Pflanzenschutz) vorhanden. Die zur Heuernte erforderlichen Maschinen und Geräte stehen ebenfalls zur Verfügung. Der Stallmist wird mit einem Stallmiststreuer, der ebenfalls im Betrieb vorhanden ist, ausgebracht.

An Arbeitskräften standen bis zum Ende der Zugewinngemeinschaft neben dem Betriebsleiter und dessen Frau auch Aushilfskräfte zur Verfügung.

Zum Zeitpunkt der Beendigung der Zugewinngemeinschaft stellt sich für der Arbeitskräftebedarf und die Arbeitskapazität wie folgt dar:

<b>Ermittlung des Arbeitszeitbedarfes</b>			
<b>Produktionsverfahren</b>	<b>Anbaufl. ha</b>	<b>Akh/ha</b>	<b>Akh insg.</b>
<b>Pflanzenproduktion</b>			
W.-weizen	5,0000	10,00	50,00
Wintergerste	1,7500	10,00	17,50
Hafer	12,0000	10,00	120,00
Kartoffeln	1,2500	25,00	31,25
Zuckerrüben	5,5000	18,00	99,00
Weisskohl	2,7500	40,00	110,00
Wiese, Weide	8,2500	10,00	82,50
<b>Pflanzenprod. insges.</b>	<b>36,5000</b>	<b>13,98</b>	<b>510,25</b>
<b>Tierhaltung</b>			
<b>Produktionsverfahren</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Akh/Stück</b>	<b>Akh insges.</b>
Pferdehaltung	30,00	60,00	1.800,00
<b>Viehhaltung insges.</b>			<b>1.800,00</b>
<b>zzgl. sonstiger Bedarf</b>			<b>500,00</b>
<b>Arbeitszeitbedarf insges.</b>	<b>ha</b> <b>36,5000</b>	<b>Akh je ha LF</b> <b>76,99</b>	<b>insges.</b> <b>2.810,25</b>
<b>Ermittlung der verfügbaren Arbeitszeit</b>			
<b>verfügbare Akh</b>	<b>AK</b>	<b>Akh/Ak</b>	<b>Akh insg.</b>
Betriebsleiter	1,00	2.000,00	2.000,00
Ehefrau	0,25	2.000,00	500,00
Aushilfen	2,00	150,00	300,00
<b>Akh insgesamt</b>	<b>3,25</b>	<b>Akh je ha LF</b> <b>76,71</b>	<b>insges.</b> <b>2.800,00</b>
<b>Verfügbare Akh abzgl. Bedarf</b>	<b>ha</b> <b>36,5000</b>	<b>Akh je ha LF</b> <b>-0,28</b>	<b>insges.</b> <b>-10,25</b>

Es zeigt sich, daß der Gesamtarbeitsbedarf durch das Angebot an Arbeitskräften in ausreichendem Umfang gedeckt ist.

## - Vergleich der Betriebsorganisation

Der Unterzeichner stellt im folgenden die Kennzahlen der Betriebsorganisation von Vergleichsbetrieben mit ähnlichem Produktionsprofil den Kennzahlen des Betriebes B. gegenüber.

Als Vergleichsbetriebe werden die Betriebe aus dem Wirtschaftsgebiet Köln-Aachener Bucht (Region 1) mit einer Größe von 30 ha bis 50 ha mit mittlerem Erfolg herangezogen. Die Betriebsergebnisse entnimmt der Unterzeichner aus der Auswertung buchführender Betriebe der Landwirtschaftskammer Rheinland in Bonn für die Wirtschaftsjahre 1990/91 bis 1992/93.

Aus der Gegenüberstellung ergibt sich, daß die Betriebsgröße der Vergleichsbetriebe mit der des Betriebes B. im Mittel der betrachteten Jahre weitgehend übereinstimmt. Dies gilt auch für die Bewirtschaftungsform, d.h. der Nutzung der landwirtschaftlich genutzten Fläche als Grünland bzw. Ackerland.

Bei näherer Betrachtung der Nutzung des Ackerlandes ist jedoch festzustellen, daß der Anbau von Zuckerrüben und Ackerfutter im Betrieb B. erheblich geringere Bedeutung hat als in den Vergleichsbetrieben. Im Vergleich dazu wird Getreide in größerem Umfang im Betrieb B. angebaut. Die Intensität des Kartoffelanbaus im Betrieb B. stimmt weitgehend mit der der Vergleichsbetriebe überein.

Im Vergleich der Naturalerträge im Pflanzenbau ist festzustellen, daß bei den Getreidearten sowie bei den Kartoffeln die Erträge im Betrieb B. deutlich unter denen der Vergleichsbetriebe liegen. Bei den Zuckerrüben ist dieser Unterschied zwar auch festzustellen, jedoch nicht in gleichem Ausmaß.

Aufgrund der Tatsache, daß im Betrieb B. lediglich rd. 30 Pensionspferde gehalten werden, ist die Viehhaltung bei den Vergleichsbetrieben erheblich intensiver. Mit rd. 8,16 Arbeitskräften je 100 ha LF ist der Arbeitskräftebesatz im Betrieb B. höher als in den Vergleichsbetrieben. Dagegen liegt die Zahl der Familienarbeitskräfte bezogen auf 100 ha LF geringfügig unter dem Besatz der Vergleichsbetriebe.

In der nachstehenden Tabelle werden die Kenngrößen der Betriebsorganisation der Vergleichsbetriebe mit denen des Betriebes B. gegenübergestellt.

Betriebsorganisation zum Betrieb: B.		Köln-Aachener Bucht, 30-50 ha, mittlerer Erfolg 18.03.93				
Vergleichsbetriebe:		Vergleichsbetriebe			Mittel	Betrieb B.
Bewertungsstichtag:		1990/91	1991/92	1992/93	Vergibtr.	Mittel
Kapazität/Wi.-jahr						
Betriebsgröße ha LF		39,86	38,76	38,81	39,14	39,83
davon Pachtfläche in ha		27,97	27,31	27,08	27,45	39,83
Grünland ha		6,86	6,94	7,06	6,95	7,33
Grünland % der LF		17,20	17,90	18,20	17,77	18,41
Ackerland ha		33,00	31,78	31,71	32,17	32,50
Ackerland % der LF		82,80	82,00	81,70	82,17	81,59
Getreide ha		17,26	14,40	13,44	15,03	22,33
Getreide % der AF		52,30	45,30	42,40	46,67	68,72
Zuckerrüben ha		8,55	7,28	6,98	7,60	5,50
Zuckerrüben % der AF		25,90	22,90	22,00	23,60	16,92
Ölfrüchte ha		0,17	0,25	0,16	0,19	0,00
Ölfrüchte % d. AF		0,50	0,80	0,50	0,60	0,00
Kartoffeln ha		0,83	1,84	1,97	1,54	1,25
Kartoffeln % der AF		2,50	5,80	6,20	4,83	3,85
Ackerfutter als HF insgesamt ha		5,61	7,28	7,55	6,81	0,08
Ackerfutter als HF % der AF		17,00	22,90	23,80	21,23	0,26
Stillegung ha		0,00	0,00	0,00	0,00	44,83
Stillegung % der AF		0,00	0,00	0,00	0,00	137,95
Rindvieh (Jung-/Mastvieh) Stck.		33,60	36,00	34,20	34,60	
Milchkühe Stück		20,50	22,70	22,10	21,77	
Rindv.ins. GV/100 ha LF		110,30	126,20	116,50	117,67	
Zuchtsauen Stück		5,10	4,70	8,20	6,00	
Mastschweine Stück verk.		74,60	67,00	42,60	61,40	
Mastrinder Stck. verkauft		10,00	12,00	9,00	10,33	
VE/100 ha LF insges.*		189,70	180,90	161,90	177,50	
Hauptfutterfläche ha/RiGV		31,20	36,60	37,70	35,17	
Erträge/Erlöse						
Getreide dt/ha		62,80	74,00	71,90	69,57	46,56
Winterweizen		65,90	78,90	75,50	73,43	60,19
Gerste dt/ha		56,10	65,50	64,40	62,00	42,20
Roggen ha/dt		66,80	75,10	71,80	70,95	37,30
Kartoffeln dt/ha		394,60	365,00	346,70	368,77	162,37
Ölfrüchte dt/ha Raps		28,80	36,20	17,60	27,53	
Zuckerrüben dt/ha		588,70	559,40	564,80	570,97	538,78
Getreide insges. DM/dt		35,08	33,97	33,80	34,28	32,18
Ölfrüchte DM/dt		89,51	69,80	50,23	69,85	
Kartoffeln DM/dt		14,87	17,90	13,80	15,52	27,85
Zuckerrüben DM/dt		9,75	10,02	9,40	9,72	8,34
Milchleistung kg/Kuh		5.686,00	5.895,00	5.978,00	5.853,00	
Milcherlös DM/kg		0,74	0,70	0,68	0,707	
gezahlte Pacht DM/ha Pachtfläche		764,00	799,00	769,00	777,33	12,10
Nettoinvestitionen DM/ha LF		204,00	-55,00	70,00		
Lohnanspruch in DM/ha LF		1.276,00	1.330,00	1.373,00		
AK insges.in AK/100 ha LF		4,50	4,50	4,50	4,50	8,16
Fam.-Ak in Ak/100 ha LF		3,69	3,66	3,63	3,66	3,14

\* VE = Vieheinheiten

\*\* nach Marktberichten

k.A. =keine Angaben

#### 4. Analyse der Betriebsergebnisse

##### 4.1 Buchführung

Für die Ermittlung des Ertragswertes des Betriebes B. zum Stichtag der Beendigung der Zugewinnsgemeinschaft im Jahr 1993 hat der Unterzeichner die Jahresabschlüsse für die Jahre 1990/91 bis 1992/93 ausgewertet.

##### 4.2 Ermittlung der Deckungsbeiträge Ackerbau

Zunächst erfolgt die Analyse der Deckungsbeiträge für den Ackerbau auf der Grundlage der tatsächlich erzielten Betriebsergebnisse im Betrieb B.. Hier zeigt sich, daß der Anbau von Feldgemüse und Zuckerrüben die tragenden Wirtschaftszweige der Bodenproduktion sind. Im Vergleich dazu stellt der Anbau von Getreide und Kartoffeln eher einen unwesentlichen Wirtschaftszweig dar.

Die im betrachteten Zeitraum erzielten Ergebnisse werden, in der folgenden Übersicht dargestellt:

Ermittlung der Deckungsbeiträge:		Pflanzenproduktion nach Buchhaltung			
Bewertungsstichtag:	18. Mrz 93	nach Buchführung			
Wirtschaftsjahr	1990/91	1991/92	1992/93	Mittel	DM/ha LF
Erträge:					
Getreide	16.476,85	31.891,57	11.413,49	19.927,30	500,27
Feldgemüse	57.267,60	71.423,97	52.581,51	60.424,36	1.516,93
Kartoffeln	4.656,81	5.123,87	136,00	3.305,56	82,98
Zuckerrüben	29.950,50	21.931,50	30.711,27	27.531,09	691,16
Preisausgleich Getreide/Ölsaaten					
Futterbau		137,00	325,50	231,25	5,81
Fächenstilllegung					
Entschädigungen, Schadensersatz					
<b>Umsatzerlöse Ackerbau</b>	<b>108.351,76</b>	<b>130.507,91</b>	<b>95.167,77</b>	<b>111.342,48</b>	<b>2.795,21</b>
Saatgut	8.979,66	7.132,24	7.058,84	7.723,58	193,90
Düngemittel	9.545,41	7.487,85	5.482,56	7.505,27	188,42
Pflanzenschutz, Lohnarbeiten	7.269,21	3.163,89	5.138,41	5.190,50	130,31
Versicherungen					
sonst. Aufw. Bodenpr.	10.029,25	12.490,02	2.867,40	8.462,22	212,44
<b>Aufwendungen insg.</b>	<b>35.823,53</b>	<b>30.274,00</b>	<b>20.547,21</b>	<b>28.881,58</b>	<b>725,06</b>
<b>Deckungsbeitrag Pflanzenbau</b>	<b>72.528,23</b>	<b>100.233,91</b>	<b>74.620,56</b>	<b>82.460,90</b>	<b>2.070,15</b>

Insgesamt ergibt sich ein Deckungsbeitrag aus der Bodenproduktion im Mittel der ausgewerteten Jahre in Höhe von 82.460,90 DM. Das entspricht einem Betrag von rd. 2.070,15 DM/ha.

### 4.3 Ermittlung der Deckungsbeiträge Viehhaltung

In der Buchführung sind lediglich für das Wirtschaftsjahr 1990/91 Umsatzerlöse der Viehhaltung ausgewiesen. Diese belaufen sich in Höhe von 3.500,00 DM.

Die ausgewiesenen Aufwendungen belaufen sich in den Jahren 1990/91 bis 1992/93 im Mittel in Höhe von rd. 10,725,75 DM. Demzufolge ergeben sich negative Deckungsbeiträge der Tierproduktion im Mittel von rd. - 9.559,08 DM.

Die sich auf der Grundlage der Buchführungsergebnisse ergebenden Deckungsbeiträge der Viehhaltung ergeben sich aus der nachstehenden Tabelle.

Ermittlung der Deckungsbeiträge:		Tierproduktion				
Bewertungsstichtag:		18. Mrz 93		nach Buchführung		
Wirtschaftsjahr	1990/91	1991/92	1992/93	Mittel	DM/ha LF	
<b>Umsatzerlöse:</b>						
Rindvieh	3.500,00			1.166,67	29,29	
Milch						
Schweine						
BSE-Ausgleich						
Garantiemengenabgabe						
Zuschuß Qualitätsfleisch						
sonstiges						
Bestandsveränderungen						
Schweine						
Rinder						
<b>Umsatzerlöse Tierproduktion</b>	<b>3.500,00</b>			<b>1.166,67</b>	<b>29,29</b>	
Viehzukäufe						
Futtermittel	5.724,69	-4.143,37	3.787,58	1.789,63	44,93	
Tierarzt, Medikamente	402,63	1.193,06	330,18	641,96	16,12	
Besamung						
Pacht, Leasing Milchquoten						
sonst. Aufwendungen	10.041,16	9.301,26	5.499,26	8.280,56	207,88	
Verminderung Futtermittel						
Versicherungen	40,80			40,80	1,02	
<b>Aufwendungen Insg.</b>	<b>16.209,28</b>	<b>6.350,95</b>	<b>9.617,02</b>	<b>10.725,75</b>	<b>269,27</b>	
<b>Deckungsbeitrag Tierproduktion</b>	<b>-12.709,28</b>	<b>-6.350,95</b>	<b>-9.617,02</b>	<b>-9.559,08</b>	<b>-239,98</b>	

Da den Aufwendungen keine bzw. nur geringfügige Umsatzerlöse gegenüberstehen bzw. an anderer Stelle als Pacht- und Mieteinnahmen in der Buchführung ausgewiesen werden, ergeben sich negative Deckungsbeiträge für die Produktionsverfahren der Viehhaltung.

Das ist darauf zurückzuführen, daß im betrachteten Zeitraum im wesentlichen eine Haltung von Pensionspferden betrieben wurde. Die im Rahmen der Pensionspferdehaltung erwirtschafteten Erlöse sind der Buchführung nicht getrennt zu entnehmen, sondern lediglich als Gesamtposition unter den Miet- und Pachteinnahmen ausgewiesen. Aufgrund dessen ist eine Zuordnung der Erlöse aus der Pensionspferdehaltung der Deckungsbeitragsberechnung der Tierproduktion nicht möglich. Es kann ausschließlich die Gesamtposition der Miet- und Pachteinnahmen bei der Darstellung des Gesamtbetriebsergebnisses erfolgen.

#### **4.4 Vergleich der Betriebsergebnisse mit den Ergebnissen der Vergleichsbetriebe**

In den folgenden Berechnungsübersichten werden die tatsächlich erzielten Betriebsergebnisse denjenigen der Vergleichsbetriebe aus den Wirtschaftsjahren 1990/91 bis 1992/93 gegenübergestellt.

In den ersten beiden der folgenden Übersichten werden die Betriebsergebnisse des Betriebes B. wiedergegeben; in der sich daran anschließenden Übersicht wird das durchschnittliche Ergebnis der Vergleichsbetriebe aus dem gleichen Zeitraum denjenigen des Betriebes B. gegenübergestellt.

Darstellung der Betriebsergebnisse des Betriebes:		B.			
Gesamtbetriebsergebnis					
Bewertungsstichtag:		18-Mrz-93			
		Betriebsergebnisse			
Wirtschaftsjahr		1990/91	1991/92	1992/93	Mittel
Landwirtschaftl. Fläche ha		42,2500	40,7500	36,5000	39,8333
Deckungsbeiträge aus					
Betriebszweige d. Ackerbaues		72.528,23	100.233,91	74.620,56	82.460,90
Betriebszweige d. Viehhaltung		-12.709,28	-6.350,95	-9.617,02	-9.559,08
sonst. landw. Erträge		4.599,20	4.559,80	10.002,80	6.387,27
Deckungsbeitrag d. Betriebes		64.418,15	98.442,76	75.006,34	79.289,08
/, feste Kosten					
Löhne, Lohnn.-kosten		6.809,80	12.653,05	6.135,43	8.532,76
Maschinenmiete, Fuhrlohn		4.208,64	4.791,22	3.628,80	4.209,55
Treib- und Schmierstoffe		184,44	2.722,83	3.012,34	1.973,20
Unterhaltung Maschinen u. Geräte		20.325,97	11.181,52	7.649,18	13.052,22
AfA Maschinen u. Geräte		3.456,65	5.369,00	3.758,00	4.194,55
Unterhaltung Wohn- u. Wirtschaftsgeb.		2.287,94	4.059,11	2.388,03	2.911,69
AfA Wohn- und Wirtschaftsgebäude		3.681,10	4.024,54	4.055,00	3.920,21
Aufwand PKW		2.065,95	3.992,28	8.547,13	4.868,45
Allgem. Betriebsversicherung		4.564,50	7.691,90	7.921,00	6.725,80
Betriebssteuern u. Abgaben		4.874,18	7.444,53	6.415,19	6.244,63
Strom, Heizstoffe, Wasser		1.859,10	1.871,38	2.259,76	1.996,75
sonstige allg. Betriebskosten		13.636,97	7.739,91	9.260,96	10.212,61
feste Kosten insges.		67.955,24	73.541,27	65.030,82	68.842,44
Zwischenergebnis		-3.537,09	24.901,49	9.975,52	10.446,64
Pachtaufwand		480,00	480,00	480,00	480,00
Zinsaufwand		7.490,41	7.775,42	6.820,94	7.362,26
Zinserträge					
a.o. Erträge		3.934,14			1.311,38
Miet-, Pachterträge		97.820,80	96.843,00	112.425,00	102.362,93
Nutzwert der Wohnung		9.240,00	9.270,00	9.270,00	9.260,00
sonstige periodenfremde Aufwendungen		5.438,12	6.437,69		3.958,60
sonstige periodenfremde Erträge		299,00			99,67
Gewinn Unternehmen		94.348,32	116.321,38	124.369,58	111.679,76

Bei den ausgewiesenen sonstigen landwirtschaftlichen Erträgen handelt es sich neben Naturalentnahmen und sonstigen Erträgen im wesentlichen um Förderungs- und Ausgleichszahlungen. Demgegenüber handelt es sich bei den periodenfremden Erträgen um Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf von Anlagen, Maschinen und Geräten, also überwiegend um Erträge, die sich aus zu hohen Abschreibungen ergeben und ggf. auf mehrere Jahre verteilt werden müssen.

Im Mittel der betrachteten Wirtschaftsjahre erwirtschaftet der Betrieb B. einen Deckungsbeitrag in Höhe von insgesamt 79.289,08 DM. Dem stehen im Mittel feste Kosten in Höhe von insgesamt 68.842,44 DM gegenüber. Unter Berücksichtigung der Aufwendungen und Erträge in bezug auf Pachten und Zinsen, Mietwert der Wohnung und sonstige periodenfremde Aufwendungen und Erträge (insbesondere aus der Pensionspferdehaltung und der Vermietung von Wohnungen und gewerblich genutzten Räumen) ergibt sich laut Buchführung im Mittel ein Gewinn in Höhe von 111.679,76 DM.

Der Tabelle ist zu entnehmen, daß die Position der Miet- und Pachterträge eine sehr wesentliche Ertragsposition darstellt.

Um die Betriebsergebnisse des Betriebes B. mit dem der Vergleichsbetriebe gegenüberstellen zu können, erfolgt in der folgenden Tabelle ein Umrechnung der Betriebsergebnisse bezogen auf den ha LF.

Darstellung der Betriebsergebnisse des Betriebes:				B..
Bewertungsstichtag:	in DM/ha LF nach Buchführung			
Wirtschaftsjahr	1990/91	1991/92	1992/93	Mittel
Betriebsergebnisse in DM/ha Fläche in ha LF	42,2500	40,7500	36,5000	39,8333
Deckungsbeiträge aus Betriebszweige d. Ackerbaues	1.716,64	2.459,73	2.044,40	2.073,59
Betriebszweige d. Viehhaltung	-300,81	-155,85	-263,48	-240,05
sonst. landw. Erträge	108,86	111,90	274,05	164,93
Deckungsbeitrag d. Betriebes	1.524,69	2.415,77	2.054,97	1.998,48
/, feste Kosten				
Löhne, Lohnn.-kosten	161,18	310,50	168,09	213,26
Maschinenmiete, Fuhrlohn	99,61	117,58	99,42	105,54
Treib- und Schmierstoffe	4,37	66,82	82,53	51,24
Unterhaltung Maschinen u. Geräte	481,09	274,39	209,57	321,68
AfA Maschinen u. Geräte	81,81	131,75	102,96	105,51
Unterhaltung Wohn- u. Wirtschaftsgeb.	54,15	99,61	65,43	73,06
AfA Wohn- und Wirtschaftsgebäude	87,13	98,76	111,10	98,99
Aufwand PKW	48,90	97,97	234,17	127,01
Allgem. Betriebsversicherung	108,04	188,76	217,01	171,27
Betriebssteuern u. Abgaben	115,37	182,69	175,76	157,94
Strom, Heizstoffe, Wasser	44,00	45,92	61,91	50,61
sonstige allg. Betriebskosten	322,77	189,94	253,72	255,48
feste Kosten insges.	1.608,41	1.804,69	1.781,67	1.731,59
Zwischenergebnis	-83,72	611,08	273,30	266,89
Pachtaufwand	11,36	11,78	13,15	12,10
Zinsaufwand	177,29	190,81	186,88	184,99
Zinserträge				
a.o. Erträge	93,12			31,04
Miet-, Pachterträge	2.315,29	2.376,52	3.080,14	2.590,65
Nutzwert der Wohnung	218,70	227,48	253,97	233,39
sonstige periodenfremde Aufwendungen	128,71	157,98		95,56
sonstige periodenfremde Erträge	7,08			2,36
Gewinn Unternehmen	2.233,10	2.854,51	3.407,39	2.831,66

Aus der nachstehenden Gegenüberstellung des Betriebsergebnisses der Vergleichsbetriebe und denjenigen des Betriebes B. ist zu erkennen, daß der Deckungsbeitrag des Betriebes B. mit rd. 2.000,00 DM/ha deutlich unter dem der Vergleichsbetriebe liegt, die im Schnitt der angegebenen Wirtschaftsjahre einen Deckungsbeitrag von rd. 4.580,00 DM/ha erwirtschaften, allerdings sind die Erträge der Pensionspferdehaltung nicht enthalten.

Demgegenüber sind die festen Kosten im Betrieb B. mit rd. 1.730,00 DM/ha deutlich geringer als die der Vergleichsbetriebe mit rd. 2.300,00 DM/ha.

Demzufolge wird im Betrieb B. mit rd. 270,00 DM/ha ein im Vergleich zu den Vergleichsbetrieben mit rd. 2.300,00 DM/ha eher unwesentliches Roheinkommen erwirtschaftet.

Der Gewinn aus landwirtschaftlicher Tätigkeit liegt mit rd. 70,00 DM/ha im Betrieb B. deutlich unter dem der Vergleichsbetriebe in Höhe von rd. 1.530,00 DM/ha.

Da jedoch die Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung für den Betrieb B. eine wesentliche Einnahmequelle ausmacht, stellt sich der Gewinn des Unternehmens in Höhe von rd. 2.830,00 DM/ha dar. Mit diesem Gewinn erwirtschaftet der Betrieb B. ein erheblich besseres Ergebnis als die Vergleichsbetriebe, die einen Gewinn von rd. 1.640,00 DM/ha LF erwirtschaften. Die Gegenüberstellung der Betriebsergebnisse der Vergleichsbetriebe mit dem Betrieb B. ist der nachstehenden Übersicht zu entnehmen.

Darstellung der Betriebsergebnisse der Vergleichsbetriebe					
Köln-Aachener Bucht, 30-50 ha, mittlerer Erfolg					
Bewertungsstichtag: 18. Mrz 93					
Wirtschaftsjahr	1990/91	1991/92	1992/93	Mittel	Betrieb
					B.. tatsächlich
Deckungsbeiträge aus					
Betriebszweige d. Ackerbaues	1.523,00	1.620,00	1.438,00	1.527,00	2.073,59
Betriebszweige d. Viehhaltung	2.741,00	2.821,00	2.584,00	2.715,33	-240,05
sonst. landw. Erträge	284,00	258,00	473,00	338,33	164,93
<b>Deckungsbeitrag d. Betriebes</b>	<b>4.548,00</b>	<b>4.699,00</b>	<b>4.495,00</b>	<b>4.580,67</b>	<b>1.998,48</b>
<i>J. feste Kosten</i>					
Löhne, Lohnn.-kosten	255,00	272,00	281,00	269,33	213,26
Maschinenmiete, Fuhrlohn	242,00	346,00	303,00	297,00	105,54
Treib- und Schmierstoffe	149,00	143,00	135,00	142,33	51,24
Unterhaltung Maschinen u. Geräte	294,00	341,00	348,00	327,67	321,68
Afa Maschinen u. Geräte	446,00	437,00	397,00	426,67	105,51
Unterhaltung Wohn- u. Wirtschaftsgeb.	180,00	168,00	160,00	169,33	73,06
Afa Wohn- und Wirtschaftsgebäude	120,00	119,00	117,00	118,67	98,99
Aufwand PKW					127,01
Allgem. Betriebsversicherung	126,00	125,00	129,00	126,67	171,27
Betriebssteuern u. Abgaben	64,00	79,00	72,00	71,67	157,94
Strom, Heizstoffe, Wasser	163,00	179,00	160,00	167,33	50,61
sonstige allg. Betriebskosten	155,00	177,00	161,00	164,33	255,48
<b>feste Kosten insges.</b>	<b>2.194,00</b>	<b>2.386,00</b>	<b>2.263,00</b>	<b>2.281,00</b>	<b>1.731,59</b>
<b>Zwischensa. (Roheinkommen)</b>	<b>2.354,00</b>	<b>2.313,00</b>	<b>2.232,00</b>	<b>2.299,67</b>	<b>266,89</b>
Pachtaufwand je ha LF	536,00	563,00	537,00	545,33	12,10
Pachtaufwand je ha Pachtfläche	764,00	799,00	769,00	777,33	
Zinsaufwand	192,00	225,00	254,00	223,67	184,99
<b>Gewinn</b>	<b>1.626,00</b>	<b>1.525,00</b>	<b>1.441,00</b>	<b>1.530,67</b>	<b>69,80</b>
Miet-/Pachterträge	85,00	126,00	116,00		2.590,65
Erträge Nebenbetrieb	5,00		3,00	2,67	
Sonstige Erträge					171,22
<b>Gewinn Unternehmen</b>	<b>1.716,00</b>	<b>1.651,00</b>	<b>1.560,00</b>	<b>1.642,33</b>	<b>2.831,66</b>
Nettoinvestitionen			70,00	70,00	
Lohnansatz f. nicht entlohnte Fam.-AK	1.276,00	1.330,00	1.373,00	1.326,33	

Aufgrund der Tatsache, daß die Einnahmen aus dem Produktionszweig der Pensionspferdehaltung zusammen mit den Pacht- und Mieteinnahmen aus den vermieteten Wohnungen und der Malerwerkstatt in der Buchführung ausgewiesen werden und somit nicht dem Deckungsbeitrag der Viehhaltung zugeordnet werden, kommt es zu einer Verzerrung der Relation zwischen dem Betriebsdeckungsbeitrag, den festen Kosten und dem Unternehmensgewinn.

Folglich ist ein Vergleich der Kenngrößen „Gesamtdeckungsbeitrag“, „Roheinkommen“ und „Gewinn“ der Vergleichsbetriebe mit dem des Betriebes B. wenig aussagekräftig, da zu deren Ermittlung nicht dieselben Größen herangezogen werden können. Aus diesem Grunde wird das nachhaltig erzielbare Betriebsergebnis in folgendem Kapitel auf der Grundlage einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und unter Ausnutzung der betrieblichen Kapazitäten kalkuliert.

## **5. Kalkulation des Betriebsergebnisses**

### **5.1 Datengrundlagen**

Aufgrund der Tatsache, daß in den steuerlichen Abschlüssen des Betriebes B. für die Wirtschaftsjahre 1990/91 bis 1992/93 nicht alle Erträge eindeutig den zugrundeliegenden Produktionsverfahren zuzuordnen sind und weiterhin Erträge in der Buchführung Berücksichtigung finden, die nicht aus rein landwirtschaftlicher Tätigkeit bzw. Vermietung und Verpachtung erwirtschaftet werden, sondern auch aus der Vermietung privater Wohngebäude hervorgehen, führt der Unterzeichner in Anlehnung an die steuerlichen Jahresabschlüsse des Betriebes B. und die Betriebsergebnisse der Vergleichsbetriebe eine Kalkulation des Betriebsergebnisses für den Betrieb B. durch.

Der Unterzeichner kalkuliert die Deckungsbeiträge der verschiedenen Produktionsverfahren der Viehhaltung und der Bodenproduktion und die Festkosten, die sich aus der Bewirtschaftung des Betriebes ergeben.

Aus dem kalkulierten Gewinn ermittelt der Unterzeichner unter Abzug eines entsprechenden Lohnansatzes für den Betriebsleiter den Reinertrag des Betriebes. Dieser wird unter Berücksichtigung der Restlaufzeit des Pachtvertrages zum Ertragswert des Betriebes, der dem Wert des Pachtrechtes gleichzusetzen ist, kapitalisiert.

## 5.2 Ermittlung der Deckungsbeiträge Bodenproduktion

Im folgenden werden die Deckungsbeiträge der Bodenproduktion ermittelt. Dabei orientiert sich der Unterzeichner an den in den Wirtschaftsjahren 1990/91 bis 1992/93 angebauten Fruchtarten sowie deren prozentualem Anteil an der Fruchtfolge.

In Anbetracht der Tatsache, daß der Betriebsleiter Ackerflächen, die ihm zur Nutzung überlassen waren, unterverpachtet hat, geht der Unterzeichner für die Ermittlung des Ertragswertes nicht vom Mittel der landwirtschaftlich genutzten Fläche in Höhe von 39,8333 ha für den betrachteten Zeitraum aus, sondern kalkuliert die Deckungsbeiträge der Bodenproduktion auf der Grundlage der landwirtschaftlichen Nutzfläche, die dem Betriebsleiter ohne Verpachtung eines Teiles der überlassenen Flächen für die Bewirtschaftung zur Verfügung stände.

In der folgenden Tabelle hat der Unterzeichner für die Wirtschaftsjahre 1990/91 bis 1992/93 die landwirtschaftliche Nutzflächen (LF) sowie den Umfang der in diesen Jahren verpachteten Ackerflächen zusammengestellt.

<b>Ableitung der LF für die Kalkulation</b>				
<b>Wirtschaftsjahr:</b>	<b>1990/91</b>	<b>1991/92</b>	<b>1992/93</b>	<b>Mittel</b>
landw. Nutzfläche (LF)	42,2500	40,7500	36,5000	39,8333
Verpachtete LF	1,5000	4,2500	9,2500	5,0000
LF gesamt	43,7500	45,0000	45,7500	44,8333
<b>Ansatz für die Kalkulation</b>				<b>45,0000</b>

Im Mittel der Jahre hätte der Betriebsleiter eine Fläche von rd. 44,8333 ha bewirtschaften können. Der Unterzeichner kalkuliert den Reinertrag des Betriebes B. infolgedessen auf der Grundlage einer landwirtschaftlichen Nutzfläche (LF) von 45,0000 ha. An Stelle der Verpachtung wird eine Bewirtschaftung der Fläche unterstellt, um eine volle Ausnutzung der vorhandenen Kapazitäten zu gewährleisten, die bei der Reinertragsermittlung zugrunde zu legen ist.

Das diesbezüglich zugrunde gelegte Nutz- und Ackerflächenverhältnis ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

Nutz- und Ackerflächenverhältnis				
	Mittel		Ansatz für die Kalkulation	
landw. Nutzfläche (LF)	39,8333 ha	100,0 %	45,0000 ha =	100,0 % d. BF
Wiese, Weide	7,3333 ha	18,4 %	7,5000 ha =	16,7 % d. LF
Ackerland (AF)	32,5000 ha	81,6 %	37,5000 ha =	83,3 % d. LF
Getreide	22,3333 ha	68,7 %	25,5000 ha =	68,0 % d. AF
W.-weizen	5,6667 ha	17,4 %	6,5000 ha =	17,3 % d. AF
Wintergerste	4,0000 ha	12,3 %	5,0000 ha =	13,3 % d. AF
Hafer	12,6667 ha	39,0 %	14,0000 ha =	37,3 % d. AF
Kartoffeln	1,2500 ha	3,8 %	2,5000 ha =	6,7 % d. AF
Zuckerrüben	5,5000 ha	16,9 %	5,5000 ha =	14,7 % d. AF
Weisskohl	2,9167 ha	9,0 %	4,0000 ha =	10,7 % d. AF

Aus der Tabelle ist zu entnehmen, daß die der Kalkulation zugrunde gelegte Fläche von 45,0000 ha zu 37,5000 ha als Ackerland und zu 7,5000 ha als Grünland genutzt wird.

#### - Erträge und Erlöse

Für die Kalkulation der DB ist auf die Ertrags- und Erlössituation des Betriebes zum Zeitpunkt der Beendigung der Zugewinnsgemeinschaft abzustellen.

Der Unterzeichner hat die „Auswertung der Schlagkartei“ des Arbeitskreises für Betriebsführung - Köln-Aachener-Bucht - der Landwirtschaftskammer Rheinland in Bonn für die Jahre 1991 bis 1993 ausgewertet. Die Ergebnisse der Auswertung, bezogen auf die Naturalerträge und die Marktpreise der betreffenden Jahre für die Fruchtarten Winterweizen, Hafer, Kartoffeln und Zuckerrüben sind den folgenden Tabellen zu entnehmen.

Erträge				
in dt/ha	1991	1992	1993	Mittel Rhld.
Winterweizen	88,00	81,90	84,30	84,73
Wintergerste	81,40	76,90	73,70	77,33
Hafer		66,70	69,20	67,95
Kartoffeln	394,6	365	346,7	368,77
Zuckerrüben	544,00	547,00	587,00	559,33

Erlöse				
in DM/dt	1991	1992	1993	Mittel Rhld.
Winterweizen	33,80	33,70	26,40	31,30
Wintergerste	31,30	31,00	25,80	29,37
Hafer		33,50	23,91	28,71
Kartoffeln	14,87	17,90	13,80	15,52
Zuckerrüben	10,76	10,03	10,07	10,29

Zur Ermittlung der Marktpreise für den im Rahmen des Feldgemüsebaues angebauten Weißkohl hat der Unterzeichner die Veröffentlichungen "Mengen und Preise von Gemüse", herausgegeben vom Provinzialverband Rheinischer Obst- und Gemüsebauer in Bonn, bezüglich der Preise für Frisch- und Dauerware für die Jahre 1991 bis 1993 ausgewertet. Für die Preise von Einschneideware hat der Unterzeichner Marktinformationen der Zentralen Markt- und Preisberichtsstelle (ZMP) in Bonn für den gleichen Zeitraum herangezogen. Die Auswertungsergebnisse sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

Marktpreise Feldgemüse - Weißkohl				
in DM/dt	1991	1992	1993	Mittel Rhld.
Frischware	40,70	29,49	32,38	34,19
Dauerware	40,70	29,49	32,38	34,19
Einschneideware	17,63	16,09	11,97	15,23

Der Unterzeichner hat weiterhin die in der Buchführung des Betriebes B. ausgewiesenen Ernteerträge und Erlöse für die betreffenden Wirtschaftsjahre ausgewertet. Diese hat der Unterzeichner aus den Schlagkarteien und den Veröffentlichungen der Obst- und Gemüsebauer gegenübergestellt und daraus einen Ansatz für die Kalkulation abgeleitet.

Die Gegenüberstellung der Erträge und Erlöse sowie die für die Kalkulation abgeleiteten Ansätze sind den nachstehenden Tabellen zu entnehmen.

Ermittlung der mittleren Ernteerträge							
Wirtschaftsjahr	Einheit	1990/91	1991/92	1992/93	Mittel Betrieb	Mittel Rhld.	Ansatz
W.-weizen	dt/ha	42,28	78,30	60,00	60,19	84,73	75,00
Wintergerste	dt/ha	21,41	48,04	57,14	42,20	77,33	70,00
Hafer	dt/ha	27,45	45,28	39,17	37,30	67,95	65,00
Kartoffeln	dt/ha	158,67	323,85	4,60	162,37	368,77	300,00
Zuckerrüben	dt/ha	559,38	511,85	545,11	538,78	559,33	550,00

Ermittlung der mittleren Erlöse in DM/dt							
Wirtschaftsjahr	Einheit	1990/91	1991/92	1992/93	Mittel Betrieb	Mittel Rhld.	Ansatz
W.-weizen	DM/dt	33,54	33,45	34,42	33,80	31,30	33,50
Wintergerste	DM/dt	30,57	28,89	29,45	29,64	29,37	30,00
Hafer	DM/dt	48,11	21,15	30,06	33,11	28,71	31,00
Kartoffeln	DM/dt	19,62	15,94	48,00	27,85	15,52	22,50
Zuckerrüben	DM/dt	8,84	6,79	9,38	8,34	10,29	10,00

Beim Weißkohl berücksichtigt der Unterzeichner die Vermarktung unterschiedlicher Waren. Die Vermarktung erfolgt nach den erhaltenen Angaben zu 50% als Frischmarktware und zu je 25% als Dauer- und Einschneideware. Bei der Ableitung der Marktleistung für den Weißkohl bringt der Unterzeichner Erträge in Höhe von 600 dt/ha bei Frischmarkt- und Dauerware sowie 800 dt/ha bei Einschneideware in Ansatz. Dabei geht der Unterzeichner von Markterlösen in Höhe von rd. 34,20 DM/dt bei Frischmarkt- und Dauerware und rd. 15,25 DM/dt bei Einschneideware aus. Die Marktleistung ist ein gewogener Mittelwert der Markterlöse der verschiedenen Marktgüter bezogen 1 ha.

Eine Zusammenstellung der kalkulierten DB für die Produktionsverfahren der Pflanzenproduktion sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

Es ist selbstverständlich, daß diejenigen Produktionsverfahren, die der Futterproduktion dienen, nicht mit ihren DB, sondern nur mit den variablen Kosten ausgewiesen werden.

Zusammenstellung der Deckungsbeiträge Pflanzenproduktion			
Produktions- verfahren	Anbaufläche in ha	DB in DM/ha	DB des Prod.-verfahren in DM
W.-weizen	6,5000	3.056,00	19.864,00
Wintergerste	5,0000	2.581,50	12.907,50
Hafer	14,0000	2.334,50	32.683,00
Kartoffeln	2,5000	4.426,00	11.065,00
Zuckerrüben	5,5000	4.157,50	22.866,25
Weisskohl	4,0000	7.305,00	29.220,00
Wiese, Weide	7,5000	-310,00	-2.325,00
DB Pflanzenprod. insg.	45,0000	2.806,24	126.280,75
DB Marktfrüchte	37,5000	3.429,49	128.605,75
variable Kosten Futterbau	7,5000	-310,00	-2.325,00

Bezogen auf die Gesamtfläche ergibt sich ein DB aus der Pflanzenproduktion in Höhe von rd. 126.300,00 DM, der einem Betrag von rd. 2.810,00 DM/ha entspricht. Bezogen auf die Marktfrüchte beträgt der DB rd. 128.600,00 DM (rd. 3.500,00 DM/ha), während die Kosten für den Futterbau rd. 2.325,00 DM (rd. 310,00 DM/ha) betragen.

Die Ermittlung der DB der einzelnen Produktionsverfahren ergibt sich aus den folgenden Übersichten:

Ermittlung des Deckungsbeitrages						
Fruchtart:	W.-weizen		Anbaufläche		6,5000 ha	
Ertrag	75,00 dt/ha	Erlös	33,50	DM/dt		
					DM/ha	DM/ha
Marktleistung	75,00 dt/ha x	33,50 DM/dt	=		2.512,50	
Direktverkauf	dt/ha x	DM/dt	=			
Preisausgleich		616,00 DM/ha			616,00	
Nebenleistungen						
Stroh	75,00 dt/ha x	12,00 DM/dt	=		900,00	
<b>Marktleistung insges.</b>					<b>4.028,50</b>	<b>4.028,50</b>
<b>J. variable Kosten:</b>						
Saatgut	100,00 kg/ha x	0,80 DM/kg	=		80,00	80,00
Düngung						
N	200,00 kg/ha x	1,20 DM/kg	=		240,00	
P2O5	75,00 kg/ha x	0,90 DM/kg	=		67,50	
K2O	180,00 kg/ha x	0,75 DM/kg	=		135,00	
sonst..	kg/ha x	0,02 DM/kg	=			
<b>Düngung insges.</b>					<b>442,50</b>	<b>442,50</b>
Pflanzenschutz						
Herbizide	kg/ha	DM/kg	=			
	kg/ha	DM/kg	=			
	kg/ha	DM/kg	=			
<b>Pflanzenschutz insges.</b>					<b>400,00</b>	<b>400,00</b>
var. Maschinenkosten	in Festkosten enthalten					
Bodenbearbeitung		DM/ha	=			
Düngung		DM/ha	=			
Pflanzenschutz		DM/ha	=			
Erntekosten inkl. Strohbergung		DM/ha	=			
Maschinenkosten insgesamt						
Lohnkosten (Ernt)	AKh x	22,50 DM/Akh	=			
Verpackungs-, Absatzkosten		% der Marktleistung	=			
sonstige Kosten		50,00 DM/ha			50,00	50,00
Zinsansatz	% aus 50% der var. Kosten					
<b>variable Kosten insges.</b>					<b>972,50</b>	<b>972,50</b>
<b>Deckungsbeitrag DM je ha</b>						<b>3.056,00</b>
<b>Deckungsbeitrag Anbauverfahren insges.</b>						<b>19.864,00</b>

Ermittlung des Deckungsbeitrages						
Fruchtart:	Wintergerste		Anbaufläche		5,0000 ha	
Ertrag	70,00 dt/ha	Erlös	30,00	DM/dt		
Marktleistung	70,00 dt/ha x	30,00 DM/dt	=	DM/ha		
Direktverkauf	dt/ha x	DM/dt	=	2.100,00		
Preisausgleich		616,00 DM/ha		616,00		
Nebenleistungen						
Stroh	65,00 dt/ha x	12,00 DM/dt	=	780,00		
Marktleistung insges.					3.496,00	3.496,00
<i>J. variable Kosten:</i>						
Saatgut	90,00 kg/ha x	0,85 DM/kg	=	76,50		76,50
Düngung						
N	180,00 kg/ha x	1,20 DM/kg	=	216,00		
P2O5	80,00 kg/ha x	0,90 DM/kg	=	72,00		
K2O	200,00 kg/ha x	0,75 DM/kg	=	150,00		
sonst..	kg/ha x	0,02 DM/kg	=			
Düngung insges.				438,00		438,00
Pflanzenschutz						
	kg/ha	DM/kg	=			
	kg/ha	DM/kg	=			
	kg/ha	DM/kg	=			
Pflanzenschutz insges.				350,00		350,00
var. Maschinenkosten	in Festkosten enthalten					
Bodenbearbeitung				DM/ha		
Düngung				DM/ha		
Pflanzenschutz				DM/ha		
Lohndrusch inkl. Strohbergung				DM/ha		
Maschinenkosten insgesamt						
Lohnkosten	AKh x	22,50 DM/Akh	=			
Verpackungs-, Absatzkosten		% der Marktleistung	=			
sonstige Kosten		50,00 DM/ha		50,00		50,00
Zinsansatz	% aus 50% der var. Kosten		=			
variable Kosten insges.					914,50	914,50
Deckungsbeitrag DM je ha						2.581,50
Deckungsbeitrag Anbauverfahren insges.						12.907,50

Ermittlung des Deckungsbeitrages						
Fruchtart:	Hafer		Anbaufläche		14,0000 ha	
Ertrag	65,00 dt/ha	Erlös	31,00	DM/dt		
Marktleistung	65,00 dt/ha x	31,00 DM/dt	=	DM/ha		
Direktverkauf	dt/ha x	DM/dt	=	2.015,00		
Preisausgleich		616,00 DM/ha		616,00		
Nebenleistungen						
Stroh	35,00 dt/ha x	12,00 DM/dt	=	420,00		
Marktleistung insges.				3.051,00		3.051,00
/ variable Kosten:						
Saatgut	80,00 kg/ha x	0,70 DM/kg	=	56,00		56,00
Düngung						
N	120,00 kg/ha x	1,20 DM/kg	=	144,00		
P2O5	60,00 kg/ha x	0,90 DM/kg	=	54,00		
K2O	150,00 kg/ha x	0,75 DM/kg	=	112,50		
sonst..	kg/ha x	0,02 DM/kg	=			
Düngung insges.				310,50		310,50
Pflanzenschutz						
	kg/ha	DM/kg	=			
	kg/ha	DM/kg	=			
	kg/ha	DM/kg	=			
Pflanzenschutz insges.				300,00		300,00
var. Maschinenkosten	in Festkosten enthalten					
Bodenbearbeitung				DM/ha	=	
Düngung				DM/ha	=	
Pflanzenschutz				DM/ha	=	
Lohntrusch inkl. Strohbergung				DM/ha	=	
Maschinenkosten insgesamt						
Lohnkosten	AKh x	22,50 DM/Akh	=			
Verpackungs-, Absatzkosten		% der Marktleistung	=			
sonstige Kosten		50,00 DM/ha		50,00		50,00
Zinsansatz		% aus 50% der var. Kosten	=			
variable Kosten insges.				716,50		716,50
Deckungsbeitrag DM je ha						2.334,50
Deckungsbeitrag Anbauverfahren insges.						32.683,00

Ermittlung des Deckungsbeitrages						
Fruchtart:	Kartoffeln		Anbaufläche		2.500 ha	
Ertrag	300,00 dt/ha	Erlös	22,50	DM/dt		
Marktleistung	300,00 dt/ha x	22,50 DM/dt	=	DM/ha	6.750,00	DM/ha
Direktverkauf	dt/ha x	DM/dt	=			
Preisausgleich		DM/ha				
Nebenleistungen						
Stroh	dt/ha x	DM/dt	=			
<b>Marktleistung insges.</b>					<b>6.750,00</b>	<b>6.750,00</b>
<b>/, variable Kosten:</b>						
Saatgut	25,00 dt/ha x	5,00 DM/dt	=	DM/ha	125,00	125,00
Düngung						
N	150,00 kg/ha x	1,20 DM/kg	=	DM/ha	180,00	
P2O5	160,00 kg/ha x	0,90 DM/kg	=	DM/ha	144,00	
K2O	300,00 kg/ha x	0,75 DM/kg	=	DM/ha	225,00	
sonst.	kg/ha x	0,02 DM/kg	=	DM/ha		
<b>Düngung insges.</b>					<b>549,00</b>	<b>549,00</b>
Pflanzenschutz	kg/ha	DM/kg	=	DM/ha		
	kg/ha	DM/kg	=	DM/ha		
	kg/ha	DM/kg	=	DM/ha		
<b>Pflanzenschutz insges.</b>					<b>450,00</b>	<b>450,00</b>
var. Maschinenkosten	in Festkosten enthalten					
Bodenbearbeitung				DM/ha		
Düngung				DM/ha		
Pflanzenschutz				DM/ha		
Ernte im Lohnverfahren				DM/ha		
<b>Maschinenkosten insgesamt</b>						
Lohnkosten	AKh x	22,50 DM/Akh	=	DM/ha		
Verpackungs-, Absatzkosten		% der Marktleistung	=	DM/ha		
sonstige Kosten		1.200,00 DM/ha			1.200,00	1.200,00
Zinsansatz	% aus 50% der var. Kosten					
<b>variable Kosten insges.</b>					<b>2.324,00</b>	<b>2.324,00</b>
<b>Deckungsbeitrag DM je ha</b>						<b>4.426,00</b>
<b>Deckungsbeitrag Anbauverfahren insges.</b>						<b>11.065,00</b>

Ermittlung des Deckungsbeitrages						
Fruchtart:	Zuckerrüben	Anbaufläche			5,5000 ha	
Ertrag	550,00		10,00			
Marktleistung	550,00	10,00 DM/dt	=	DM/ha	5.500,00	DM/ha
Direktverkauf	dt/ha x	DM/dt	=			
Preisausgleich		DM/ha	=			
Nebenleistungen						
Stroh		DM/dt	=			
Marktleistung insges.					5.500,00	5.500,00
<i>J. variable Kosten:</i>						
Saatgut	2,00 Pack a	125,00 DM	=		250,00	250,00
Düngung						
N	185,00 kg/ha x	1,20 DM/kg	=		222,00	
P2O5	120,00 kg/ha x	0,90 DM/kg	=		108,00	
K2O	150,00 kg/ha x	0,75 DM/kg	=		112,50	
sonst.	kg/ha x	0,02 DM/kg	=			
Düngung insges.					442,50	442,50
Pflanzenschutz						
	kg/ha	DM/kg	=			
	kg/ha	DM/kg	=			
	kg/ha	DM/kg	=			
Pflanzenschutz insges.					400,00	400,00
var. Maschinenkosten						
Saat		DM/ha	=			
Düngung		DM/ha	=			
Pflanzenschutz		DM/ha	=			
Ernte		DM/ha	=			
Maschinenkosten insgesamt						
Lohnkosten	AKh x	22,50 DM/Akh	=			
Verpackungs-, Absatzkosten						
		% der Marktleistung	=			
sonstige Kosten						
		250,00 DM/ha			250,00	250,00
Zinsansatz						
	% aus 50% der var. Kosten		=			
variable Kosten insges.					1.342,50	1.342,50
Deckungsbeitrag DM je ha						4.157,50
Deckungsbeitrag Anbauverfahren insges.						22.866,25

Ermittlung des Deckungsbeitrages					
Fruchtart:	Weisskohl	Anbaufläche	4.0000 ha		
Marktleistung			DM/ha	DM/ha	
Frischware	600,00 dt/ha x	34,19 DM/dt zu 50%	=	10.257,00	
Dauerware	600,00 dt/ha x	34,19 DM/dt zu 25%	=	5.128,50	
Einschneideware	800,00 dt/ha x	15,23 DM/dt zu 25%	=	3.046,00	
Marktleistung insges.				13.303,00	13.303,00
/ variable Kosten:					
Saatgut	45.000,00 Stk. a'	0,07 DM/Stk.	=	3.150,00	3.150,00
Düngung					
N	300,00 kg/ha x	1,20 DM/kg	=	360,00	
P2O5	70,00 kg/ha x	0,90 DM/kg	=	63,00	
K2O	300,00 kg/ha x	0,75 DM/kg	=	225,00	
sonst..	kg/ha x	0,02 DM/kg	=		
Düngung insges.				648,00	648,00
Pflanzenschutz					
	kg/ha	DM/kg	=		
	kg/ha	DM/kg	=		
	kg/ha	DM/kg	=		
Pflanzenschutz insges.				1.400,00	1.400,00
var. Maschinenkosten					
Bodenbearbeitung		DM/ha	=		
Düngung		DM/ha	=		
Pflanzenschutz		DM/ha	=		
Ernte		DM/ha	=		
Maschinenkosten insgesamt					
Lohnkosten	AKh x	22,50 DM/Akh	=		
Verpackungs-, Absatzkosten					
		% der Marktleistung	=		
sonstige Kosten				800,00	800,00
		800,00 DM/ha			
Zinsansatz					
		% aus 50% der var. Kosten	=		
variable Kosten insges.				5.998,00	5.998,00
Deckungsbeitrag DM je ha					7.305,00
Deckungsbeitrag Anbauverfahren insges.					29.220,00

Ermittlung des Deckungsbeitrages						
Fruchtart:	Wiese, Weide		Anbaufläche	7.500 ha		
Ertrag	4.000,00 KStE	Erlös		DM/KStE		
Marktleistung	4.000,00 KStE/ha		DM/KStE	=	DM/ha	DM/ha
Direktverkauf	dt/ha x		DM/dt	=		
Stillegungsprämie			DM/ha	=		
Nebenleistungen				=		
Stroh	dt/ha x		DM/dt	=		
<b>Marktleistung insges.</b>						
<b>J. variable Kosten:</b>						
Saatgut	kg/ha		DM/kg	=		
Düngung						
N	100,00 kg/ha x		1,20 DM/kg	=	120,00	
P2O5	100,00 kg/ha x		0,90 DM/kg	=	90,00	
K2O	kg/ha x		0,75 DM/kg	=		
sonst..	kg/ha x		0,02 DM/kg	=		
Düngung insges.					210,00	210,00
Pflanzenschutz						
	kg/ha		DM/kg	=		
	kg/ha		DM/kg	=		
	kg/ha		DM/kg	=		
Pflanzenschutz insges.					50,00	50,00
var. Maschinenkosten						
Bodenbearbeitung			DM/ha	=		
Düngung			DM/ha	=		
Pflanzenschutz			DM/ha	=		
Ernte			DM/ha	=		
Maschinenkosten insgesamt						
Lohnkosten	AKh x		22,50 DM/Akh	=		
Verpackungs-, Absatzkosten		% der Marktleistung		=		
sonstige Kosten			50,00 DM/ha		50,00	50,00
Zinsansatz		% aus 50% der var. Kosten		=		
<b>variable Kosten insges.</b>					<b>310,00</b>	<b>310,00</b>
<b>Deckungsbeitrag DM je ha</b>						<b>-310,00</b>
<b>Deckungsbeitrag Anbauverfahren insges.</b>						<b>-2.325,00</b>

### 5.3 Deckungsbeiträge Viehhaltung

Im Rahmen der Viehhaltung sind lediglich die 30 Pensionspferde zu berücksichtigen, die im betrachteten Zeitraum im Betrieb gehalten wurden.

Bei der Kalkulation des DB der Pensionspferdehaltung bringt der Unterzeichner eine Monatsmiete in Höhe von 320,00 DM in Ansatz. Dies entspricht dem durchschnittlichen Mietpreis, der im betrachteten Zeitraum erlöst werden konnte.

Es ergibt sich daraus ein Jahresroherlös in Höhe von 3.840,00 DM/Pensionspferd. Vom Jahresroherlös sind die variablen Kosten für Futter, Wasser, Strom, Energie, Lohn und Sonstiges in Abzug zu bringen. Diese Kosten belaufen sich auf 1.941,00 DM/Pensionspferd.

Insgesamt ergibt sich für den Betrieb B. aus der Haltung von 30 Pensionspferden ein DB in Höhe von 56.970,00 DM, das entspricht 1.899,00 DM/Pensionspferd. Die Berechnung des DB der Pensionspferdehaltung ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

Ermittlung des DB der Pensionspferdehaltung				je Box	Betrieb insg.
<b>Ermittlung der Roherlöse</b>					
Anzahl zu vermietender Boxen				30 Pensionspferde	
Roherlöse aus Pensionspferdehaltung					
1 Pferd x	320,00 DM/Monat x	12 Monate =		3.840,00 DM	115.200,00 DM
<b>Jahresroherlöse insgesamt</b>				<b>3.840,00 DM</b>	<b>115.200,00 DM</b>
<b>J. variable Kosten</b>					
Futterkosten					
Leistungsfutter	8,00 dt x DM/dt	30,00 =	240,00		
Hafer	6,00 dt x DM/dt	31,00 =	186,00		
Stroh	40,00 dt x DM/dt	12,00 =	480,00		
Heu	15,00 dt x DM/dt	27,00 =	405,00		
wirtschafteigenes Futter	0,00 KSIE à	0,08 DM	0,00		
Futterkosten insgesamt je Pferd			1.311,00	1.311,00 DM	39.330,00 DM
Wasserverbrauch	20,00 cbm à	4,00 DM		80,00 DM	2.400,00 DM
Strom und Energie			50,00 DM	50,00 DM	1.500,00 DM
sonstige Kosten				500,00 DM	15.000,00 DM
Lohnkosten	0,00 Akh à	22,50 DM		0,00 DM	0,00 DM
<b>variable Kosten je Pferd insgesamt</b>				<b>1.941,00 DM</b>	<b>58.230,00 DM</b>
<b>Deckungsbeitrag</b>				<b>1.899,00 DM</b>	<b>56.970,00 DM</b>

#### 5.4 Ableitung des kalkulierten Gesamt-Deckungsbeitrages

Der Gesamt-DB des Betriebes ist die Summe der im Bereich der Pflanzenproduktion und der Pensionspferdehaltung erwirtschafteten DBe, gewichtet mit den eingesetzten Einheiten. Dabei ist im Bereich Pflanzenproduktion der DBe des aus dem Produktionsverfahren Futterbau als negativer Betrag, entsprechend der variablen Kosten des Verfahrens, zu berücksichtigen.

Zu den Deckungsbeiträgen aus dem Pflanzenbau und der Pensionspferdehaltung bringt der Unterzeichner sonstige landwirtschaftliche Erträge bei der Ableitung des Gesamt-Deckungsbeitrages in Ansatz. Die sonstigen landwirtschaftlichen Erträge beinhalten sonst nicht erfaßte Förderungen, Nutzungs- und Versicherungsentschädigungen sowie Warenrückvergütungen. Diese ermittelt der Unterzeichner in Anlehnung an die Betriebsergebnisse der Vergleichsbetriebe in Höhe von rd. 225,00 DM/ha. Die sonstigen Erträge fließen mit insgesamt 10.125,00 DM in die Berechnungen ein.

Der Unterzeichner ermittelt einen Betriebs-DB in Höhe von rd. 193.375,75 DM, das entspricht, bezogen auf die der Kalkulation zugrunde gelegten Fläche, einem Betrag von rd. 4.300,00 DM/ha.

Ermittlung des Betriebsdeckungsbeitrages	kalkuliert		
	ha LF	DM/ha LF	DM insges.
DB Pflanzenproduktion Marktfrüchte	45,0000	2.857,91	128.605,75
variable Kosten Futterbau	45,0000	-51,67	-2.325,00
DB Pensionspferde	45,0000	1.266,00	56.970,00
sonstige landw. Erträge	45,0000	225,00	10.125,00
<b>Betriebs-DB</b>	<b>45,0000</b>	<b>4.297,24</b>	<b>193.375,75</b>

## 5.5 Kalkulation der Festkosten

Im Rahmen der Ermittlung des Reinertrages und des Ertragswertes sind vom Gesamt-DB des Betriebes die Festkosten in Abzug zu bringen. Der Unterzeichner bei der Ermittlung der Festkosten für den kalkulierten Gewinn vom Mittel der Festkosten der betrachteten Wirtschaftsjahre aus. Da die Gebäude, die zur Bewirtschaftung überlassen wurden, im Eigentum der Verpächter bleiben, ist für die übernommene Gebäudesubstanz vom Pächter keine Abschreibung vorzunehmen.

Für die vom Pächter während der Pachtzeit vorgenommenen Investitionen in den Gebäuden erfolgt im Rahmen der Ermittlung der nachhaltig verbleibenden Mehrwerte eine gesonderte Berechnung. Abschreibungen und Kosten der Unterhaltung, bezogen auf diese Gebäudeteile sind daher ebenfalls nicht in die Erfolgsermittlung einzu beziehen. Lediglich für die vom Pächter während der Pachtzeit erstellten Pferdeboxen wird für den Zeitraum, in dem die Erträge dieses Betriebszweiges im Rahmen der Reinertragsermittlung erfaßt wurden, ein Ansatz in Höhe von 500,00 DM jährlich für die Abschreibungen gemacht.

Für den Pächter sind Abschreibungen lediglich für die von ihm durchgeführten Investitionen vorzunehmen. Die Ermittlung der Mehrwerte an Gebäuden durch Investitionen des Pächters (Kapitel 6.3) schließt die Berücksichtigung dieser Abschreibungen ein. Folglich sind keine Abschreibungen bei der Kalkulation der Festkosten zu berücksichtigen.

Für die Unterhaltung der Gebäude bringt der Unterzeichner in Anlehnung an die Vergleichsbetriebe Kosten in Höhe von 6.500,00 DM, das sind rd. 145,00 DM/ha, in Ansatz.

Die übrigen Festkostenpositionen übernimmt der Unterzeichner aus der Auswertung der Festkosten der für die Wirtschaftsjahre 1990/91 bis 1992/93 für die Kalkulation. Insgesamt ermittelt der Unterzeichner Festkosten in Höhe von 77.178,94 DM, das entspricht einer Festkostenbelastung in Höhe von 1.715,09 DM/ha.

Ermittlung der Festkosten nach den Ergebnissen der Vergleichsbetriebe Köln-Aachener Bucht, 30-50 ha, mittlerer Erfolg								
Angaben in DM/ha LF Kostenposition/Wi.-jahr	Vergleichsbetriebe				Betrieb B. Mittel	Korrektur um	Ansatz DM/ha LF	Ansatz DM
	1990/91	1991/92	1992/93	Mittel				
Löhne, Lohn-kosten	255,00	272,00	281,00	289,33	213,26		213,26	9.596,65
Maschinenmiete, Fuhrlohn	242,00	346,00	303,00	297,00	105,54		105,54	4.749,12
Treib- und Schmierstoffe	149,00	143,00	135,00	142,33	51,24		51,24	2.305,70
Unterhaltung Maschinen u. Geräte	294,00	341,00	348,00	327,67	321,68		321,68	14.475,72
AfA Maschinen u. Geräte	446,00	437,00	397,00	426,67	105,51		105,51	4.747,92
Unterhaltung Wohn- u. Wirtschaftsgeb.	180,00	168,00	160,00	169,33	73,06		144,44	6.500,00
AfA Wohn- und Wirtschaftsgebäude	120,00	119,00	117,00	118,67	98,99		11,11	500,00
Aufwand PKW					127,01		127,01	5.715,54
Allgem. Betriebsversicherung	126,00	125,00	129,00	126,67	171,27		171,27	7.707,11
Betriebssteuern u. Abgaben	64,00	79,00	72,00	71,67	157,94		157,94	7.107,18
Strom, Heizstoffe, Wasser	163,00	179,00	160,00	167,33	50,61		50,61	2.277,56
sonstige allg. Betriebskosten	155,00	177,00	161,00	164,33	255,48		255,48	11.496,45
insgesamt	2.194,00	2.386,00	2.263,00	2.281,00	1.731,59		1.715,09	77.178,94

Die kalkulierten Festkosten für den Betrieb B. liegen mit rd. 1.715,00 DM rd. 15,00 DM/ha unterhalb der Festkostenbelastung, die in der Buchführung ausgewiesen ist. Diese Differenz ist durch die Korrektur der Aufwendungen für Unterhaltung und Abschreibung der Wohn- und Wirtschaftsgebäude, die in der Buchführung ausgewiesen, jedoch in der Kalkulation herausgerechnet bzw. den Vergleichsbetrieben angepaßt worden sind, zu erklären.

Im Vergleich zu den Festkosten der Vergleichsbetriebe liegen die kalkulierten Festkosten für den Betrieb B. rd. 565,00 DM/ha höher. Da in den Vergleichsbetrieben intensive Tierhaltung betrieben wird, die mit einer höheren Ausstattung mit Maschinen und vor allem mit Gebäuden einhergeht, ist auch die Festkostenbelastung in diesen Betrieben deutlich höher.

## 5.6 Ableitung des Reinertrages und des Ertragswertes

Im Rahmen der Ableitung des Gewinns sind vom Gesamt-DB neben den festen Kosten Belastungen durch Pachten und Zinsen in Abzug zu bringen sowie der Mietwert der Wohnung und sonstige Unternehmenserträge hinzuzurechnen.

Gemäß Betriebsüberlassungsvertrag vom 17.05.1985 ist Herr H. P. B. verpflichtet, an seine Eltern für die Überlassung monatlich einen Betrag in Höhe von 900,00 DM zu zahlen. Dies führt zu einer jährlichen Belastung in Höhe von 10.800,00 DM, die der Unterzeichner in dieser Höhe in Ansatz bringt. Auf diese Weise wird der Anteil des Grund und Bodens (Bodenverzinsung) am Reinertrag eliminiert, gleichzeitig wird der vermögensmäßige Vorteil, der sich aus der geringen Höhe bezüglich der vereinbarten Pacht ergibt, erfaßt.

Der Aufwand für Fremdzinsen im betrachteten Zeitraum belief sich auf 7.362,26 DM. Da bei der Reinertragsermittlung vom schulden- und pachtfrei gedachten Betrieb auszugehen ist, wurde dieser Betrag nicht als Aufwandsposition in Ansatz gebracht. Dafür sind die Schulden in Höhe des auf den Stichtag valutierenden Betrag in Abzug zu bringen.

Gemäß der Ausweisung des Mietwertes der ehelichen Wohnung der steuerlichen Jahresabschlüsse bringt der Unterzeichner einen Wert in Höhe von 9.260,00 DM in Ansatz.

Insgesamt kalkuliert der Unterzeichner einen Gewinn des Betriebes B. in Höhe von 114.656,81 DM, das entspricht 2.547,93 DM/ha. Der kalkulierte Gewinn liegt rd. 3.000,00 DM/ha über dem Gewinn der steuerlichen Jahresabschlüsse.

Um den Reinertrag zu ermitteln, ist vom Gewinn der Lohnanspruch für den Betriebsleiter und den nicht entlohnten mitarbeitenden Familienangehörigen in Abzug zu bringen. Diesen bringt der Unterzeichner in Anlehnung an den für die Vergleichsbetriebe ausgewiesenen Lohnanspruch und der insgesamt im Betrieb erbrachte Arbeitsleistung der FamAk von 2.500 Akh in Höhe von 50.000,00 DM in Ansatz; das entspricht einem Lohnanspruch in Höhe von rd. 1.100,00 DM/ha.

Nach Abzug dieses Lohnanspruches verbleibt ein Reinertrag in Höhe von rd. 64.650,00 DM, das entspricht rd. 1.435,00 DM/ha.

Ermittlung des Reinertrages	kalkuliert		
<b>Betriebs-DB</b>	<b>45,0000</b>	<b>4.297,24</b>	<b>193.375,75</b>
./. feste Kosten	45,0000	1.715,09	77.178,94
./. Pachten	45,0000	240,00	10.800,00
./. Mietwert der Wohnung	45,0000	205,78	9.260,00
<b>Gewinn</b>	<b>45,0000</b>	<b>2.547,93</b>	<b>114.656,81</b>
<b>Lohnansatz Betriebsleiter</b>	<b>45,0000</b>	<b>1.111,11</b>	<b>50.000,00</b>
<b>Reinertrag</b>	<b>45,0000</b>	<b>1.436,82</b>	<b>64.656,81</b>

Bei der Kapitalisierung dieses Reinertrages ist ein Kapitalisator anzuwenden, der auf die im Betrieb herrschenden Rahmenbedingungen der Pacht abstellt.

Für den Betrieb B. sind diese durch eine Pacht unter Familienangehörigen gekennzeichnet, die den Charakter des Pachtbetriebes dem eines landwirtschaftlichen Betriebes, der im Eigentum bewirtschaftet wird, näher bringt.

Durch die Pacht des Betriebes von seinen Eltern besteht für den Betriebsleiter ein wesentlich geringeres Risiko als bei einer Fremdacht. Dies gilt im wesentlichen auch für die Planungssicherheit des Betriebsleiters, der sich auf eine Verlängerung des Pachtverhältnisses nahezu verlassen kann. Die Bewirtschaftung des Pachtbetriebes B. kommt somit der Bewirtschaftung eines Eigentumsbetriebes sehr nah.

Der Unterzeichner geht aufgrund dessen in Anlehnung an die im allgemeinen Teil gemachten Ausführungen von einem Zinssatz von 5% aus und ermittelt einen Kapitalisator von rd. 3,55. Es ergibt sich ein Ertragswert für den Pachtbetrieb, der dem Wert des Pachtrechtes gleichzusetzen ist, in Höhe von 229.269,85 DM.

<b>Kapitalisierung des Reinertrages</b>			
<b>Reinertrag</b>	<b>45,0000</b>	<b>1.436,82</b>	<b>64.656,81</b>
Restlaufzeit des Pachtvertrages	4 Jahre		
Zinssatz	5,00%		
Faktor	3,546		
<b>Wert des Pachtrechtes</b>	<b>229.269,85</b>		

## **6. Mehr- und Minderwerte an Inventar und durch Pächterinvestitionen in den Gebäuden**

### **6.1 Allgemeines**

Im Hinblick auf die Bewertung des an den Verpächter zurückzugewährenden Inventars und die Investitionen des Pächters in den Gebäuden wird in der Form vorgegangen, wie dies bei Ende der Pachtung hätte erfolgen müssen. Die Abweichung, die sich zwischen dem Stichtag der Zugewinnermittlung und dem vertraglich vereinbarten Pachtende ergibt, wird durch Indizierung (Inventar) bzw. Abzinsung (Gebäudeinvestitionen) ausgeglichen.

### **6.2 Ermittlung der Mehrwerte von Inventareigentum des Verpächters**

Gemäß Betriebsüberlassungsvertrag vom 17.05.1985 wird das landwirtschaftliche tote Inventar und die vorhandenen Mengen und Werte an Vorräten und Feldbestellung in dem Umfang, wie es sich aus der Buchführung ergibt (Bilanzsumme) mit überlassen. Das Verfügungsrecht über das tote Inventar wird gem. § 585 BGB übertragen.

In § 588 f. BGB werden die gesetzlichen Vorgaben für das "eiserne Inventar" dargestellt. Danach besteht für den Pächter bei Übernahme des Inventars zum Schätzwert die Verpflichtung, das Inventar bei Beendigung der Pacht zum Schätzwert zurückzugewähren. Der Pächter trägt die Gefahr des zufälligen Unterganges und der zufälligen Verschlechterung des Inventars. Er kann innerhalb der Grenzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaft über die einzelnen Inventarstücke verfügen. Der Pächter muß das Inventar in dem Zustand erhalten und in dem Umfang laufend ersetzen, der den Regeln der ordnungsgemäßen Wirtschaft entspricht.

Die von ihm angeschafften Stücke werden mit der Einverleibung in das Inventar Eigentum des Verpächters. Bei Pachtende hat der Pächter das vorhandene Inventar des Pächters zurückzugewähren. Der Verpächter hat ein Ablehnungsrecht hinsichtlich der vom Pächter beschafften Inventarstücke, welche nach der Regel einer ordnungsgemäßen Wirtschaft für die Pachtsache überflüssig oder zu wertvoll sind. Mit der Ablehnung geht das Eigentum an den abgelehnten Stücken auf den Pächter über.

Bei einem Unterschied zwischen dem Gesamtschätzwert des übernommenen und dem des zurückzugewährenden Inventars ist dieser je nach dem vor Verpächter oder Pächter in Geld auszugleichen. Den Festwerten sind die Preise im Zeitpunkt der Beendigung der Pacht zugrunde zu legen, da der Verpächter Inventar, daß der Pächter nicht mehr hinterläßt, zu dem Preis bei Pachtende wiederbeschaffen muß.

Die in den §§ 588 und 589 BGB getroffenen gesetzlichen Vorgaben bezüglich des toten Inventars stellen ein abdingbares Recht dar. Dem entsprechend können einzelne Regelungen durch abweichende vertragliche Vereinbarung der Beteiligten ersetzt werden.

Im vorliegenden Fall haben die Vertragspartner schriftlich vereinbart, daß das landwirtschaftliche tote Inventar und die vorhandenen Mengen und Werte an Vorräten und Feldbestellung in dem Umfang, wie es sich aus der Buchführung (Bilanzwerte) ergibt, überlassen wird. Es erfolgt somit keine Bewertung zum Schätzwert sondern anhand der der Buchführung zu entnehmenden Bilanzwerte. Im übrigen gelten die gesetzlichen Vorgaben des BGB.

Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung<sup>8</sup> darf die durch den Kaufkraftschwund des Geldes eingetretene, nur nominale Wertsteigerung des Anfangsvermögens nicht dem Zugewinn im Sinne des § 173 BGB zugerechnet werden. Aus diesem Grunde ist bei der Zugewinnermittlung das Anfangsvermögen auf den Endzeitpunkt (Bewertungsstichtag für das Endvermögen) zu indizieren.

Nach der Rechtsprechung des BGH sind hierfür die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Indizes heranzuziehen. Von diesen Indizes ist für den zu ermittelnden Mehr- oder Minderbuchwert bei Maschinen und Geräten der Index "Landmaschinen und Geräte", bei Vorräten der Index "Waren und Dienstleistungen für die laufende Produktion" und für Vieh der Index "Nutz- und Zuchtvieh" zu verwenden. Die genannten Indizes werden als absolute Werte zur Basis 1991 (Basis 1991 = 100) angegeben. Bei den angegebenen Indizes handelt es sich um die jeweiligen Mittelwerte für das Jahr. Die verwendeten Indizes sind in der folgenden Tabelle zusammengestellt:

Preisindizes		
Preisindex für	1985	1993
Landmaschinen und Geräte	83,0	108,6
Waren für die lfd. Produktion	106,8	100,3
Nutz- und Zuchtvieh	108,5	87,3

<sup>8</sup> BGH 14,11.1973, BGHZ 1974, S. 385,-17.2.1983, Wertermittlungsforum 1983, S. 53

Der Unterzeichner hat in bezug auf die Bilanzwerte für Maschinen und Geräte, Vorräte und Vieh die Jahresabschlüsse der Wirtschaftsjahre 1985/86 bis 1992/93 ausgewertet. Eine Zusammenstellung der Bilanzwerte der relevanten Bilanzpositionen im genannten Zeitraum ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

<b>Zusammenstellung der Bilanzwerte</b>			
<b>Stichtag</b>	<b>Bilanzwert Maschinen u. Geräte</b>	<b>Bilanzwert Vorräte</b>	<b>Bilanzwert Vieh</b>
01.07. 1985	15.547,00 DM	11.167,00 DM	11.475,00 DM
30.06. 1986	18.966,00 DM	2.841,00 DM	21.900,00 DM
30.06. 1987	14.465,00 DM	5.875,00 DM	10.400,00 DM
30.06. 1988	23.728,00 DM	1.523,00 DM	7.400,00 DM
30.06. 1989	22.135,00 DM	3.535,00 DM	5.200,00 DM
30.06. 1990	18.415,00 DM	2.568,00 DM	5.400,00 DM
30.06. 1991	22.455,00 DM	5.450,00 DM	0,00 DM
30.06. 1992	52.806,00 DM	7.065,00 DM	0,00 DM
30.06. 1993	40.743,00 DM	3.160,00 DM	0,00 DM

Zur Ermittlung der Mehr- oder Minderwerte im Zeitraum der Zugewinnsgemeinschaft sind die Bilanzwerte zum 01.07.1985 auf den 30.06.1993 zu indizieren. Zwischen diesen auf das Ende der Zugewinnsgemeinschaft indizierten Anfangswerte und den Bilanzwerten zum 30.06.1993 ist per Saldo die Wertveränderung festzustellen.

Die Ermittlung der Mehr- bzw. Minderwerte ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

<b>Ermittlung der Mehr- bzw. Minderwerte</b>			
	<b>Maschinen u. Geräte</b>	<b>Vorräte</b>	<b>Vieh</b>
<b>Anfangswerte</b>			
01.07.85	15.547,00 DM	11.167,00 DM	11.475,00 DM
30.06.93 indiziert	20.342,22 DM	10.487,36 DM	9.232,88 DM
<b>Endwerte</b>			
30.06.93	40.743,00 DM	3.160,00 DM	0,00 DM
<b>Veränderung</b>			
1985-1993	20.400,78 DM	-7.327,36 DM	-9.232,88 DM

Zur Ermittlung eines Mehr- bzw. Minderwertes des zur Bewirtschaftung bereitgestellten Inventars zum Ende der Zugewinnsgemeinschaft am 30.06.1993 sind die vorstehend ermittelten Wertveränderungen zu einem gemeinsamen Wert zusammenzufassen.

Die Zusammenfassung der Wertveränderungen erfolgt in der folgenden Tabelle:

<b>Zusammenstellung der Mehr- und Minderwerte</b>	
Maschinen und Geräte	20.400,78 DM
Vorräte	-7.327,36 DM
Vieh	-9.232,88 DM
<b>Insgesamt</b>	<b>3.840,54 DM</b>

Der Tabelle ist zu entnehmen, daß insgesamt ein Mehrwert von 3.840,54 DM durch Investitionen bei Maschinen und Geräten, Vorräten und Vieh entstanden ist. Dieser Mehrwert ist als Zugewinn zum Stichtag der Beendigung der Zugewinnsgemeinschaft, bezogen auf das zur Bewirtschaftung überlassene Inventar, anzusehen und vom Pächter an den Verpächter zu erstatten.

### **6.3 Ermittlung der Mehrwerte an Gebäuden durch Investitionen des Pächters**

Im Betriebsüberlassungsvertrag ist, bezogen auf die Gebäude, geregelt daß diese zur Nutzung überlassen werden, jedoch im Eigentum der Eheleute Karl B. verbleiben.

Im Rahmen der Nutzung des Betriebes hat der Pächter das Wohnhaus B. und eine Wohnung über dem Kuhstall ausgebaut, ein weiteres Wohnhaus (Wohnhaus C.) renoviert und in einem Wirtschaftsgebäude eine Malerwerkstatt sowie in weiteren Wirtschaftsgebäuden rd. 30 Pensionspferdeboxen eingerichtet.

Der Unterzeichner hat mit den Unterlagen des Rechtsanwaltes der Klägerin eine umfassende Zusammenstellung von gezahlten Rechnungen in bezug auf die Aus- und Umbauten der Gebäude auf der Hofstelle des Betriebes B. erhalten. Diese hat der Unterzeichner ausgewertet und gebäudebezogen zusammengefaßt.

Insgesamt wurden vom Pächter im Zeitraum 01.07.1985 bis 30.06.1993 im Rahmen der genannten Umbau- und Renovierungsarbeiten Investitionen in Höhe von rd. 253.000,00 DM getätigt. Eine Zusammenstellung der Aufwendungen an Gebäuden seitens des Pächters ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

Aufwendungen an Gebäuden	
Wohnhaus B..	146.405,82 DM
Wohnung über dem Kuhstall	38.044,44 DM
Wohnhaus C..	51.719,37 DM
Malerwerkstatt	11.203,96 DM
Pferdeboxen	5.623,67 DM
Insgesamt	252.997,26 DM

Die anhand der Rechnungen ermittelten Gesamtbeträge der Aufwendungen, die gebäudebezogen ausgewiesen sind, beziehen sich ausschließlich auf den Zukauf von Baumaterialien und die Entlohnung der von Handwerkern erledigten Arbeiten. In Eigenleistung erledigte Arbeiten sind ausdrücklich in diesen Beträgen **nicht** enthalten.

Die vom Pächter getätigten Investitionen haben zu einer Werterhöhung der Gebäude, die im Eigentum des Verpächters geblieben sind, geführt. Dies hatte im wesentlichen zur Folge, daß zum einen Gebäude/ Gebäudeteile vermietbar gemacht worden sind bzw. die Mieteinnahmen von Gebäuden durch Verbesserung der Ausstattung und der Einrichtung erhöht werden konnten. Bei Beendigung der Pacht wäre der Verpächter, vorbehaltlich einer rechtlichen Überprüfung des Anspruches, zu einem Ausgleich verpflichtet.

Im Hinblick auf die Höhe der Wertsteigerungen der Gebäude ist davon auszugehen, daß diese nicht im vollem Umfang der getätigten Aufwendungen entstehen.

Der Unterzeichner ermittelt auftragsgemäß, unabhängig davon, ob ein Erstattungsanspruch besteht, die Werterhöhung an den im Eigentum der Verpächter stehenden Gebäude auf der Grundlage der Vorgaben in der "Schätzungsordnung für das landwirtschaftliche Pachtwesen" in der Neufassung vom 10./11.11.1982, herausgegeben vom Verband der Landwirtschaftskammern. Dort heißt es in Artikel 25:

(1) "Ist der Übernehmer zum Ersatz von Verwendungen und Verbesserungen verpflichtet und stellt der Schätzungsausschuß bei Pachtende fest, daß eine Maßnahme den wirtschaftlichen Wert des Hofes erhöht oder späterhin noch eine Werterhöhung zu erwarten ist, so ist mangels einer anderen Vereinbarung **der Betrag der Werterhöhung nach dem wirtschaftlichen Gebrauchswert in Geld zu schätzen**. Es ist von den Herstellungskosten am Schätzungstage auszugehen. Davon sind wirtschaftliche und altersbedingte Abschläge zu machen. Bei der Bewertung ist von der Fortführung des Betriebes bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nach anerkannten betriebswirtschaftlichen Grundsätzen auszugehen."

Der Unterzeichner ermittelt im folgenden, welche Mehrwerte dem Verpächter an den zur Bewirtschaftung überlassenen Gebäuden durch die Investitionen des Pächters entstanden sind. Dafür ermittelt der Unterzeichner die Ertragswerte der einzelnen Gebäude auf der Grundlage der im allgemeinen Teil gemachten Ausführungen. Der Stichtag der Bewertung ist der 30.06.1997, an dem das Pachtverhältnis gemäß Vertrag vom 17.05.1985 endet.

Der Unterzeichner bringt zur Ermittlung der Jahresrohmiete jedoch nicht die erzielbare Miete nach Umbau, sondern lediglich die Differenz zwischen der erzielbaren Miete nach und vor dem Umbau in Ansatz. Auf diese Weise stellt der ermittelte Ertragswert den Mehrwert der zur Bewirtschaftung überlassenen Gebäude, der aus den Investitionen des Pächters entstanden ist, dar.

Eine Zusammenstellung der im Rahmen der Ertragswertermittlung in Ansatz gebrachten Wohn- bzw. Nutzflächen sowie der erzielbaren Mieteinnahmen vor und nach dem Umbau bzw. der Renovierung der einzelnen Gebäude ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Zusammenstellung der erzielbaren Mieteinnahmen						
Gebäude	Wohnfläche/ Nutzfläche in qm	erzielbare Miete		Mehrbetrag nach Umbau in DM/qm	Monatsmiete nach Umbau	Jahresmiete nach Umbau
		vor Umbau	nach Umbau			
Wohnhaus B..	165,00	4,00	10,00	6,00	1.650,00	19.800,00
Wohnung über dem Kuhstall	75,00	4,00	8,00	4,00	600,00	7.200,00
Wohnhaus C..	90,00	4,00	9,00	5,00	810,00	9.720,00
Malerwerkstatt	120,00	2,00	3,00	1,00	360,00	4.320,00
Pferdeboxen	600,00	2,00	16,00	14,00	9.600,00	115.200,00

Insgesamt wurden rd. 30 Pferdeboxen in mehrere Wirtschaftsgebäude eingebaut. Bei einer Boxengröße von rd. 15 qm ergibt sich eine Netto-Boxenfläche von rd. 450 qm. Zuzüglich von Flächen für Stallgasse, Putzstellen, Stroh- und Futterlager von rd. 150 qm ist den Pferdeboxen insgesamt eine Fläche von rd. 600 qm zuzurechnen.

Im Zustand nach den Umbauten und Renovierungen sind Monatsmieten beim Wohnhaus B. in Höhe von 1.650,00 DM (10,00 DM/qm), bei der Wohnung über dem Stall in Höhe von 600,00 DM (8,00 DM/qm), bei der Wohnung "C." von 810,00 DM (9,00 DM/qm) und für die Malerwerkstatt 360,00 DM (3,00 DM/qm) zu erzielen. Nach dem Einbau der Pferdeboxen kann ein Erlös von monatlich 320,00 DM/Box erzielt werden. Bei 30 Boxen entspricht dies einem Gesamterlös von 115.200,00 DM (16,00 DM/qm).

Der Unterzeichner ermittelt aufgrund der ihm gemachten Angaben, daß für das Wohnhaus B., für die Wohnung über dem Kuhstall und dem Wohnhaus "C." vor der Renovierung rd. 4,00 DM/qm und für das Wirtschaftsgebäude, in das die Malerwerkstatt eingerichtet wurde, ca. 2,00 DM/qm Monatsmiete zu erzielen waren.

Für die Gebäudeteile, in die die Pferdeboxen eingebaut wurden, war inklusive der diesen zuzurechnenden Fläche von rd. 600 qm, eine Monatsmiete von rd. 2,00 DM/qm zu erzielen.

Bei der Ermittlung der Ertragswerte geht der Unterzeichner davon aus, daß nach dem Umbau bzw. der Renovierung eines Gebäudes jeweils eine Nutzung für eine Dauer von 30 Jahren gegeben ist. Für die Pferdeboxen geht der Unterzeichner zum Zeitpunkt der Beendigung der Pacht von einer Restnutzungsdauer von 10 Jahren aus.

Die einzeln für jedes Gebäude ermittelten Reinerträge werden bei einem Zinssatz von 6,0% auf die sich zum Zeitpunkt der Beendigung des Pachtverhältnisses ergebende Restnutzungsdauer kapitalisiert. Das Pachtende stellt in diesem Fall nicht das Ende des zu betrachtenden Zeitraumes für die Ermittlung der Mehrwerte dar, da diese dem Verpächter auch weit über diesen Zeitpunkt hinaus bestehen.

Die für die Gebäude ermittelten Mehrwerte durch Investitionen des Pächters sind in der folgenden Tabelle zusammengestellt:

<b>Zusammenstellung der Mehrwerte</b>	
Wohnhaus B..	97.830,06 DM
Wohnung über dem Kuhstall	32.214,06 DM
Wohnhaus C..	47.440,35 DM
Malerwerkstatt	11.011,18 DM
Pferdeboxen	15.235,38 DM
<b>Mehrwerte zum 30.06.1997 insgesamt</b>	<b>203.731,03 DM</b>

Insgesamt ermittelt der Unterzeichner zum 30.06.1997 Mehrwerte  
in Höhe von

**203.731,03 DM**

Die Ermittlung der Mehrwerte der einzelnen Gebäude ist den folgenden Tabellen zu entnehmen:

<b>Ermittlung des Mehrwertes</b>				
Bewertungsobjekt	Wohnhaus B.			
Bewertungsstichtag	30. Jun 1997			
Baujahr/Alter	1988	9 Jahre		
Nutzungsdauer	30 Jahre			
Restnutzungsdauer	21 Jahre			
Ermittlung der Jahresrohmiere in DM Wohnraum				
165,00 qm	6,00 DM/qm x 12			11.880,00 DM
qm	DM/qm x 12			DM
qm x	DM/qm x 12			DM
Jahresrohmiere insges.				11.880,00 DM
/ Bewirtschaftungskosten				
Betriebskosten	5,00 % d. Jahresm.	594,00		
Verwaltungskosten	5,00 % d. Jahresm.	594,00		
Instandsetzungsk.	15,00 % d. Jahresm.	1.782,00		
Mietausfallwagnis	5,00 % d. Jahresm.	594,00		
insgesamt	30,00 % d. Jahresm.	3.564,00	3.564,00 DM	
<b>Reinertrag</b>				<b>8.316,00 DM</b>
Ermittlung des Ertragswertes				
8.316,00 DM x	11,764	Zinssatz in % Restnutzungsdauer (Kapitalis.)	6,00 21,00	97.830,06 DM
<b>Mehrwert</b>				<b>97.830,06 DM</b>
<b>Ermittlung des Mehrwertes</b>				
Bewertungsobjekt	Wohnung über dem Kuhstall			
Bewertungsstichtag	30. Jun 1997			
Baujahr/Alter	1992	5 Jahre		
Nutzungsdauer	30 Jahre			
Restnutzungsdauer	25 Jahre			
Ermittlung der Jahresrohmiere in DM Wohnraum				
75,00 qm	4,00 DM/qm x 12			3.600,00 DM
qm	DM/qm x 12			DM
qm x	DM/qm x 12			DM
Jahresrohmiere insges.				3.600,00 DM
/ Bewirtschaftungskosten				
Betriebskosten	5,00 % d. Jahresm.	180,00		
Verwaltungskosten	5,00 % d. Jahresm.	180,00		
Instandsetzungsk.	15,00 % d. Jahresm.	540,00		
Mietausfallwagnis	5,00 % d. Jahresm.	180,00		
insgesamt	30,00 % d. Jahresm.	1.080,00	1.080,00 DM	
<b>Reinertrag</b>				<b>2.520,00 DM</b>
Ermittlung des Ertragswertes				
2.520,00 DM x	12,783	Zinssatz in % Restnutzungsdauer (Kapitalis.)	6,00 25,00	32.214,06 DM
<b>Mehrwert</b>				<b>32.214,06 DM</b>

<b>Ermittlung des Mehrwertes</b>					
Bewertungsobjekt	Wohnhaus C..				
Bewertungsstichtag	30. Jun 1997				
Baujahr/Alter	1991		6 Jahre		
Nutzungsdauer	30 Jahre				
Restnutzungsdauer	24 Jahre				
Ermittlung der Jahresrohmiere in DM					
Wohnraum	90,00 qm	5,00	DM/qm x 12		5.400,00 DM
	qm		DM/qm x 12		DM
	qm x		DM/qm x 12		DM
<b>Jahresrohmiere insges.</b>					<b>5.400,00 DM</b>
./ Bewirtschaftungskosten					
Betriebskosten	5,00	% d. Jahresm.	270,00		
Verwaltungskosten	5,00	% d. Jahresm.	270,00		
Instandsetzungsk.	15,00	% d. Jahresm.	810,00		
Mietausfallwagnis	5,00	% d. Jahresm.	270,00		
<b>insgesamt</b>	<b>30,00</b>	<b>% d. Jahresm.</b>	<b>1.620,00</b>		<b>1.620,00 DM</b>
<b>Reinertrag</b>					<b>3.780,00 DM</b>
Ermittlung des Ertragswertes					
		Zinssatz in %	6,00		
		Restnutzungsdauer	24,00		
	3.780,00 DM x	12,550			47.440,35 DM
<b>Mehrwert</b>					<b>47.440,35 DM</b>
<b>Ermittlung des Mehrwertes</b>					
Bewertungsobjekt	Malerwerkstatt				
Bewertungsstichtag	30. Jun 1997				
Baujahr/Alter	1988		9 Jahre		
Nutzungsdauer	30 Jahre				
Restnutzungsdauer	21 Jahre				
Ermittlung der Jahresrohmiere in DM					
Werkstatt	120,00 qm	1,00	DM/qm x 12		1.440,00 DM
	qm		DM/qm x 12		DM
	qm x		DM/qm x 12		DM
<b>Jahresrohmiere insges.</b>					<b>1.440,00 DM</b>
./ Bewirtschaftungskosten					
Betriebskosten	5,00	% d. Jahresm.	72,00		
Verwaltungskosten	5,00	% d. Jahresm.	72,00		
Instandsetzungsk.	15,00	% d. Jahresm.	216,00		
Mietausfallwagnis	10,00	% d. Jahresm.	144,00		
<b>insgesamt</b>	<b>35,00</b>	<b>% d. Jahresm.</b>	<b>504,00</b>		<b>504,00 DM</b>
<b>Reinertrag</b>					<b>936,00 DM</b>
Ermittlung des Ertragswertes					
		Zinssatz in %	6,00		
		Restnutzungsdauer	21,00		
	936,00 DM x	11,764			11.011,18 DM
<b>Mehrwert</b>					<b>11.011,18 DM</b>

Ermittlung des Mehrwertes durch Einbau von Pferdeboxen				Je Box	Betrieb Insg.
<b>Ermittlung der Roherlöse</b>					
Anzahl zu vermietender Boxen				30 Pferdeboxen	
Roherlöse aus Pensionspferdehaltung					
1 Box x	320,00 DM/Monat x	12 Monate =		3.840,00 DM	115.200,00 DM
J. erzielbare Gebäudemiete vorher				480,00 DM	14.400,00 DM
<b>Jahresroherlöse insgesamt</b>				<b>3.360,00 DM</b>	<b>100.800,00 DM</b>
<b>J. variable Kosten</b>					
<b>Futterkosten</b>					
Leistungsfutter	8,00 dt x DM/dt	30,00 =	240,00		
Hafer	6,00 dt x DM/dt	31,00 =	186,00		
Stroh	40,00 dt x DM/dt	12,00 =	480,00		
Heu	15,00 dt x DM/dt	27,00 =	405,00		
wirtschaftsfreies Futter	KSIE ä				
Futterkosten insgesamt je Pferd			1.311,00	1.311,00 DM	39.330,00 DM
Wasserverbrauch	20,00 cbm ä	4,00 DM		80,00 DM	2.400,00 DM
Strom und Energie		50,00 DM		500,00 DM	1.500,00 DM
sonstige Kosten				500,00 DM	15.000,00 DM
Lohnansatz	60,00 Akh ä	22,50 DM		1.350,00 DM	40.500,00 DM
<b>variable Kosten je Pferd / insgesamt</b>				<b>3.291,00 DM</b>	<b>98.730,00 DM</b>
<b>Reinertrag</b>				<b>69,00 DM</b>	<b>2.070,00 DM</b>
<b>Ermittlung des Ertragswertes</b>					
		Zinssatz in %	6,00		
		Restnutzungsdauer	10,00		
2.070,00 DM x	7,360	(Kapitalis.)			15.235,38 DM
<b>Mehrwert</b>					<b>15.235,38 DM</b>

Da die Mehrwerte für die Gebäude auf den Stichtag des Pachtendes ermittelt wurden, sind sie auf den Stichtag der Beendigung der Zugewinnsgemeinschaft abzuzinsen, weil der Erstattungsanspruch gegenüber dem Verpächter erst mit Ende der Pachtzeit, die während der Ehe vereinbart wurde, entsteht.

Der Unterzeichner bringt für die Abzinsung des ermittelten Mehrwertes zum 30.06.1997 auf den 30.06.1993 einen Zinssatz von 5,0% in Ansatz.

Die Abzinsung des ermittelten Mehrwertes ist in der folgenden Tabelle dargestellt:

<b>Abzinsung der Mehrwerte</b>	
Mehrwert zum 30.06.1997	203.731,03 DM
Zinssatz	5 %
Abzinsungszeitraum 1997 bis 1993	4 Jahre
Abzinsungsfaktor	0,8227
<b>Mehrwerte zum 30.06.1993</b>	<b>167.610,02 DM</b>

Der Unterzeichner ermittelt, bezogen auf den Stichtag der Beendigung der Zugewinnsgemeinschaft, einen Mehrwert der zur Bewirtschaftung überlassenen Gebäude in Höhe von **167.610,02 DM**

## 7. Zusammenfassung

Aufgrund der gutachtlichen Ermittlungen und Berechnungen ergibt sich für den Pachtbetrieb B., B.15 in 11111 E., folgendes:

<b>Zusammenfassung</b>	
Wert des Pachtrechtes	229.269,85 DM
Mehrwerte am Inventar im Eigentum des Verpächters	3.840,54 DM
Mehrwerte an Gebäuden durch Investitionen des Pächters	167.610,02 DM
<b>Wert der vermögens- relevanten Positionen insg.</b>	<b>400.720,41 DM</b>

Der Unterzeichner ermittelt einen Zugewinn aus den Werten des Pachtrechtes und der Mehrwerte an Inventar und aus Gebäudeinvestitionen  
in Höhe von **400.720,41 DM**  
**gerundet** **400.000,00 DM**

**i.W.: Vierhunderttausend Deutsche Mark-----**

Es wird versichert, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstattet zu haben.

K.-D. Stock  
Dipl.-Ing. agr.

## Literaturverzeichnis

- Damm Die Bewertung landwirtschaftlicher Betriebe beim Zugewinnausgleich.  
HLBS Schriftenreihe, Heft 116  
Verlag Pflug u. Feder GmbH, Sankt Augustin, 1987
- Köhne Landwirtschaftliche Taxationslehre. 2. völlig überarbeitete Auflage; Paul Parey-Verlag, Hamburg/Berlin, 1993
- Köhne/Wesche Landwirtschaftliche Steuerlehre. 3. völlig neubearbeitete Auflage; Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart, 1995
- Köhne/Wesche Besteuerung der Land- und Forstwirtschaft.  
Auswertungs- u. Informationsdienst (AID) Heft 1247;  
Verlag u. Druckerei Fortschritt, Erfurt, 1994
- Lukanow, Tönnemann, Münch-Hußmanns Eherecht u. Landwirtschaft. Auswertungs- u. Informationsdienst (AID) Heft 1202; Mittelbayr. Druckerei- u. Verlagsgesellschaft, Regensburg, 1988
- Piltz Bewertung landwirtschaftlicher Betriebe bei Erbfall, Schenkung u. Scheidung, 1. Auflage 1999  
Verlag Pflug u. Feder, Sankt Augustin, 1999
- Thies, Köhne, Wenzl, Adel Ehescheidung in der Landwirtschaft.  
HLBS Schriftenreihe, Heft 151  
Verlag Pflug u. Feder, Sankt Augustin, 1998
- Fischer Scheidungsfolgerecht bei Landwirten.  
Schriftenreihe des Instituts für Landwirtschaftsrecht der Universität Göttingen, Band 41; Carl Heymanns Verlag, Köln, Berlin, Bonn, München, 1993
- Kroeschell Die Bewertung landwirtschaftlicher Betriebe beim Zugewinnausgleich. Schriftenreihe des Instituts für Landwirtschaftsrecht der Universität Göttingen, Band 28  
Carl Heymanns Verlag, Köln, Berlin, Bonn, München, 1983